

U C H W A Ł A Nr X/77/2007
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 15 listopada 2007 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 i z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 145, poz. 1055, Nr 181, Nr 1337) oraz art. 12 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003 Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319) w nawiązaniu do uchwały Nr XLI/275/06 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 24 października 2006 r. ze zmianą zawartą w uchwale Nr III/16/06 z dnia 28 grudnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń - Rada Gminy Dobroń uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się zmianę Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń przyjętego uchwałą Nr XIX/138/2000 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 12 października 2000 r. ze zmianami uchwalonymi w dniu 29 grudnia 2005 r. uchwałą Nr XXXIII/214/05 przedstawione na rysunkach studium w skali 1:10000 stanowiących załączniki Nr 1 i Nr 2 do niniejszej uchwały oraz zawarte w tekście studium w wersji ujednoliconej stanowiącym załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu studium w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 3. Studium, o którym mowa w § 1 jest podstawą prowadzenia polityki przestrzennej na obszarze gminy Dobroń oraz w szczególności stanowi podstawę badania zgodności rozwiązań projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobroń.

§ 5. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy w Dobroniu oraz na stronie internetowej gminy.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia.

Wójt Gminy Dobroń

ZMIANA STUDIUUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRÓŃ

CZĘŚĆ TEKSTOWA – FORMA UJEDNOLICONA

Autorzy (główni projektanci):

I edycji (2000 r.) – dr Adela Hibner z zespołem

II edycji (2005 r.) – dr Adela Hibner z zespołem

III edycji (2007 r.) projekt

– dr Adela Hibner (wpis na listę Okręgowej Izby Urbanistów z/s w W-wie Nr 067

mgr inż. Anna Jończyk-Ujma

mgr inż. Roman Rudnicki

Dobroń, listopad 2007 r.

SPIS TREŚCI

WSTĘP

- I. PODSTAWA , ZAKRES I CEL STUDIUM Z 2000 r, ZMIAN Z 2005 r I ZMIAN PROPONOWANYCH W 2007 r.
- II. ZAKRES ZMIAN DOTYCZĄCYCH PROBLERMATYKI „STUDIUM...”
- III. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA GMINY
 1. Gmina Dobroń w skali kraju, województwa i powiatu.
 2. Powiązania przyrodnicze
 3. Powiązania komunikacyjne.
 4. Powiązania infrastrukturalne.
 5. Uwarunkowania formalno-prawne
- IV. DIAGNOZA STANU. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE.
 1. Środowisko przyrodnicze.
 - 1.1. Ukształtowanie i rzeźba terenu.
 - 1.2. Budowa geologiczna.
 - 1.3. Warunki wodne.
 - 1.4. Ocena warunków geotechnicznych dla rozwoju budownictwa.
 - 1.5. Warunki glebowe.
 - 1.6. Warunki klimatyczne.
 - 1.7. Szata roślinna.
 - 1.8. Ochrona przyrody.
 - 1.9. System ekologiczny gminy.
 2. Stan zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków.
 - 2.1. Stanowiska archeologiczne.
 - 2.2. Rys historyczny.
 - 2.3. Zasoby kulturowe i krajobrazowe gminy.
 - 2.4. Inne obiekty i obszary o wartościach kulturowych.
 - 2.5. Dotychczasowe wytyczne konserwatorskie.
 3. Infrastruktura społeczna.
 - 3.1. Ludność.
 - 3.2. Warunki mieszkaniowe
 - 3.3. Usługi publiczne, organizacje społeczne.
 4. Sfera gospodarcza.
 - 4.1. Działalność pozarolnicza.
 - 4.2. Rolnictwo
 5. System komunikacji
 - 5.1. Charakterystyka stanu istniejącego układu komunikacyjnego i obsługi.
 - 5.2. Uwarunkowania stanu istniejącego
 - 5.3. Uwarunkowania zewnętrzne
 6. Infrastruktura techniczna.
 - 6.1. Zaopatrzenie w wodę.
 - 6.2. Gospodarka ściekowa.
 - 6.3. Gospodarka odpadami.
 - 6.4. Elektroenergetyka.
 - 6.5. Gazownictwo.
 - 6.6. Telekomunikacja
 7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.
 - 7.1. Zagrożenia środowiska.
 - 7.2. Konflikty przestrzenne, problemy kształtowania ładu przestrzennego.
 - 7.3. Inne zagrożenia
 8. Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy do końca 2006 r.
- V. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ.
 1. Cel i zakres Studium

2. Problemy rozwoju gminy
3. Cele polityki przestrzennej.
 - 3.1. Wizja przyszłości.
 - 3.2. Cele polityki przestrzennej.
4. Kierunki polityki przestrzennej
 - 4.1. Powiązania regionalne.
 - 4.2. Obszary zróżnicowanych działań polityki przestrzennej.
STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ - E
STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH – K
STREFA OCHRONY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ - R
STREFA OSADNICZA (URBANIZACJI) -
STREFA OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - O
STREFA KOMUNIKACJI
5. Zapis uzupełniający tekst Studium z 2000 r. i 2005 r. – ustalenia końcowe
 - 5.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.
 - 5.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.
 - 5.3. Obszary przestrzeni publicznej.
 - 5.4. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.
 - 5.5. Zabezpieczenie warunków obronności i obrony cywilnej.
 - 5.6. Wskaźniki dla zagospodarowania i użytkowania terenów.
 - 5.7. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.
 - 5.8. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.
 - 5.9. Interpretacja zapisu Studium
 - 5.10. Uzasadnienie zawierające objaśnienie przyjętych rozwiązań i synteza studium.
6. Wykaz najważniejszych zmian w Studium – III edycja.
7. Ustalenia Studium dla poszczególnych sołectw.

WSTĘP

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń zostało uchwalone uchwałą Nr XIX/138/2000 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 12 października 2000 r. Dokument ten był sporządzony na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami). Uchwałą Nr XXXIII/214/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 r. pierwsza edycja studium została dostosowana do wymagań ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz. 717 ze zm.) poprzez wprowadzenie doń zmian, aktualizację informacji dotyczących uwarunkowań rozwoju i uchwalenie studium w ujednoliconej formule tekstowej i graficznej.

Podstawowe przesłanki przystąpienia do sporządzania kolejnej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń - to głównie obowiązek zachowania pełnej zgodności z dotychczasowym studium projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło I i Chechło II, do sporządzania którego gmina przystąpiła w 2006 r. Jest to bowiem obszar podmiejski miasta Pabianice, odznaczający się niezwykle wysokim tempem urbanizacji, w którym koniecznym jest rozstrzygnięcie zarówno wielu kolizji przestrzennych jak i przede wszystkim – układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej terenów w nawiązaniu do planistycznych rozwiązań i przesądzeń ponadlokalnych (głównie wojewódzkich i krajowych). Kolejna, wymagana przepisami prawnymi procedura formalna-prawna sporządzania zmiany studium gminy stała się również okazją do jej wykorzystania dla wniesienia korzystnych dla budżetu gminy zmian w przeznaczeniu terenów dla działalności gospodarczej i rozpatrzenia nowych wniosków zainteresowanych mieszkańców.

Wójt Gminy Dobroń przystąpił do sporządzania drugiej zmiany Studium gminy Dobroń na podstawie uchwały Nr XLI/275/06 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 24 października 2006 r. ze zmianą zawartą w uchwale Nr III/16/06 z dnia 28 grudnia 2006 r. na podstawie oceny aktualności studium dokonanym na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 9 października 2006 r. i na sesji Rady Gminy w dniu 24 października 2006 r. powierzając wprowadzenie niezbędnych zmian firmie autorskiej dotychczasowego studium tj. Projektowanie urbanistyczne. Hibner a. Hibner J. s.c. w Zduńskiej Woli.

Niniejszy tekst - obejmując zarówno treści zawarte w studium uchwalonym w 2000 r. wprowadzone doń zmiany w drugiej edycji, jak i obecne zmiany - jest tekstem ujednoliconym, zgodnie z formułą wynikającą z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

I. PODSTAWA, ZAKRES I CEL STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRÓŃ Z 2000 r., DOKONANYCH W NIM ZMIAN Z 2005 r i ZMIAN PROPONOWANYCH.

Zagospodarowanie przestrzeni, niezależnie od rodzaju i wielkości inwestycji lub przedsięwzięcia, jak również ich realizatora, odbywa się zawsze na obszarze gminy. To założenie obowiązywało w okresie ważności ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. jak i obowiązuje obecnie. Studium określa cele i kierunki polityki przestrzennej gminy, które realizować będzie Wójt Gminy. Cele i kierunki mogą dotyczyć zarówno dalekosiężnego horyzontu czasowego, jak i krótkiego okresu realizacji. Zasięg terytorialny obejmuje wyłącznie obszar gminy przy uwzględnieniu powiązań funkcjonalno-przestrzennych z gminami sąsiednimi. Studium gminy Dobroń winno obowiązkowo uwzględniać:

- o ustalenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego odnoszące się do gminy Dobroń,
- o zadania wynikające z programów zawierających zadania rządowe służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym.

Zgodnie zaś z treścią art. 10 ust.1 ustawy, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

W myśl ustawy o samorządzie gminnym, gmina posiada prawie całkowitą suwerenność w zakresie planowania przestrzennego. Gmina jest podmiotem tego planowania. Realizacja inwestycji jest możliwa tylko wtedy, jeśli jest realizowana na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym lub w decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Tylko rada gminy poprzez uchwalanie planów miejscowych stanowi o przeznaczeniu terenów i warunkach ich zabudowy. Plany miejscowe, wraz z innymi przepisami prawa, kształtują sposób wykonywania prawa własności. Zagospodarowanie przestrzenne terenów może odbywać się w oparciu o wiele planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, jednak muszą być one zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przestrzeni bezplanowej zaś mogą być wydawane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy. Przygotowanie projektów tych decyzji musi być jednak powierzone osobom wpisanym na listę samorządu zawodowego urbanistów lub architektów; obowiązuje też szczególny tryb postępowania administracyjnego zmierzającego do wydania tych decyzji.

Studium, rozstrzygając o głównych zasadach kształtowania całej struktury przestrzennej gminy, jest więc narzędziem koordynacyjnym wszystkich planów, decyzji i przedsięwzięć na obszarze gminy. Nadal studium nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji administracyjnych. Jest po prostu sterownikiem rozwoju przestrzeni gminy, poprzez ustanowienie ram dla przyszłych planów i decyzji przestrzennych. Ustalenia studium są wiążące dla działań Rady i Wójta Gminy.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest podstawą do:

- podejmowania uchwał o przystąpieniu do sporządzania planów miejscowych,
- wewnętrznej kontroli uchwał o miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod kątem ich zgodności z ustaleniami studium,
- ofert składanych przez organy gminy,

- posługiwanie się przepisami szczególnym w przypadkach występowania na obszarze gminy obiektów objętych tymi przepisami, które wpływają na ustalenia studium i wiążą organy w postępowaniu administracyjnym.

Niniejsze studium składa się z następujących, ściśle ze sobą powiązanych działów:

- uwarunkowania polityki przestrzennej gminy,
- kierunki polityki przestrzennej gminy.

Opracowanie to umożliwia prawidłowe działania władz gminy na obszarze powierzonej jej przestrzeni, z usankcjonowaniem jej wartości i podejmowaniem prac planistycznych oraz postępowaniem w sprawie o ustalenie warunków zabudowy zgodnie ze składanymi wnioskami inwestorskimi.

Podstawę do rozpoczęcia procedury wprowadzania kolejnych zmian do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń uchwalonego w 2000 r. stanowiły:

1. uchwała Nr XLI/275/06 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 24 października 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru części sołectw Chechło I i Chechło II”, ze zmianą zawartą w uchwale Nr III/16/06 z dnia 29 grudnia 2006 r. rozszerzającą obszar zmiany studium na całą gminę Dobroń w jej granicach administracyjnych,
2. formalny wymóg wynikający z treści art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
3. potrzeba określenia i wprowadzenia niezbędnego zakresu zapisów na rzecz dostosowania dotychczasowego „Studium...” do problematyki wynikającej z art. 10 ustawy i trybu postępowania zgodnie z treścią art. 33 *„Jeżeli w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany studium lub planu miejscowego, czynności, o których mowa w art. 11 i 17 wykonuje się odpowiednio w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian”*.
4. ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęte przez Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą Nr XLV/534/2002 z dnia 9 lipca 2002 r., w szczególności mające wpływ na politykę przestrzenną gminy Dobroń, a także wnioski do aktualizacji tego planu dotyczące obszaru gminy Dobroń.
5. aktualne ustalenia władzy samorządowej gminy w zakresie polityki społeczno-gospodarczej i koncepcji inwestowania oparte na wieloletnim planie inwestycyjnym gminy Dobroń i strategii rozwoju gminy reprezentowane przez Wójta Gminy i Radę Gminy, a także wynikające z analizy zgłoszonych wniosków dotyczących zmiany ustaleń studium oraz sporządzania planu miejscowego gminy.
6. potrzeba uzyskania formalnej zgodności ustaleń Studium z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło I i Chechło II do sporządzania którego przystąpiono jeszcze przed przystąpieniem do opracowywania zmian w studium.

Nadrzędnym celem dokonania zmian w „Studium...” z 2005 r. jest więc wyprzedzające plan miejscowy dostosowanie ustaleń studium do przewidywanych rozwiązań w zakresie układu komunikacyjnego i przeznaczenia terenów zgodnie ze złożonymi wnioskami i wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy tak, aby kolejna edycja „Studium...” stała się aktualną podstawą do prowadzenia w gminie racjonalnej polityki przestrzennej w obecnych uwarunkowaniach zewnętrznych i wewnętrznych. Istotnym elementem w kształtowaniu tej polityki jest ustawowy wymóg art. 20 ust.1 ustawy, zgodnie z którym *każdy plan miejscowy przed jego uchwaleniem przez radę gminy, musi być poprzedzony stwierdzeniem jego zgodności z ustaleniami studium*.

II. ZAKRES ZMIAN DOTYCZĄCYCH PROBLEMATYKI „STUDIUM..” I ELEMENTÓW PROCEDURY FORMALNO-PRAWNEJ OD 2005 r.

Aktualnie obowiązują w odniesieniu do studium te same przepisy prawne, które obowiązywały w okresie sporządzania drugiej edycji studium. W związku z tym, że dostosowano już ten dokument do nowych wymagań odnoszących się do zawartości merytorycznej tekstu i rysunków studium, obecny zakres zmian jest niewielki.

W niniejszym opracowaniu uzupełniono dotychczasową treść o następujące zagadnienia:

- 1) w zakresie problematyki dotyczącej środowiska przyrodniczego:
 - o lokalizację zbiornika wodnego o powierzchni około 5 ha nazwanego „Burzowym” z uwagi na jego rolę okresowego gromadzenia wód deszczowych w zlewni ciek-Dopływu rzeki Pałusznicy (Grabi) spod Pabianic,
 - o ustalenia dotyczące sposobów ochrony obszarów objętych i przewidzianych do ochrony na mocy przepisów o ochronie przyrody,
- 2) w zakresie problematyki dotyczącej dóbr kultury i środowiska kulturowego:
 - o obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego przy inwestycjach liniowych wymagających robót ziemnych na całym obszarze gminy Dobron, o którego ustanowienie występuje Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi,
 - o oznaczenie w granicach gminy Dobron obszarów ochrony krajobrazu kulturowego o najwyższych wartościach kulturowych, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania województwa łódzkiego,
- 3) w zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę: mieszkaniową, zagrodową, rekreacyjną, usługową i przemysłową - zgodnie z rozwiązaniami wynikającymi z równoległe opracowywanego projektu planu miejscowego dla obszarów części sołectw Chechło I i Chechło II oraz złożonych przez osoby fizyczne na całym obszarze gminy Dobron. Kolejna zmiana studium jest też okazją do aktualizacji terenów przeznaczonych pod zabudowę o różnych funkcjach w wydanych w latach 2004-2006 przez Wójta Gminy decyzjach o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które – według obowiązujących przepisów prawa – nie muszą być zgodne z ustaleniami studium.
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
 - korekta rozwiązania węzła drogowego „Dobron” drogi ekspresowej S-14 z drogą krajową Nr 14,
 - korekta usytuowania węzła „Łaska” na drodze ekspresowej Nr 8 i uwzględnienie lokalizacji na tej drodze MOP (miejsca obsługi podróżnych),
 - korekta oznaczenia dróg gminnych – lokalnych, w związku z nadaniem im nowych numerów w drodze stosownej uchwały Zarządu Województwa Łódzkiego oraz uwzględnienie nowych propozycji wynikających z opracowania branżowego dotyczącego inwentaryzacji dróg gminnych,
 - korekta przebiegu dróg gminnych jako konsekwencje przebiegu drogi ekspresowej S-14,
 - projektowane nowe przebiegi gminnych dróg lokalnych w związku z koniecznością zapewnienia obsługi komunikacyjnej z dróg niższych klas terenów położonych w Chechle I w rejonie projektowanego przebiegu drogi głównej o znaczeniu ponadlokalnym, stanowiącej przedłużenie południowej obwodnicy miasta Pabianice,
- 5) w zakresie innych elementów studium:
 - oznaczenie obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi i obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe,
 - korekta obszarów wymagających uzyskania zgody właściwych organów na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
 - wyznaczenie obszarów rolniczych, oznaczonych w zmianie studium symbolem R3, do zagospodarowania w kierunku ogólnorołnym z możliwością lokalizowania elektrowni wiatrowych oraz zakazie zabudowy innej niż związanej z elektrownią, przy dopuszczaniu realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg.

Wykaz zmian zawiera tabelaryczne zestawienie stanowiące treść tekstu studium w części zawierającej kierunki polityki przestrzennej. Numerację z tego wykazu przeniesiono na rysunek studium pn. Kierunki polityki przestrzennej.

III. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRÓŃ.

1. Gmina Dobroń w skali kraju, województwa i powiatu

Gmina Dobroń leży w środkowej części województwa łódzkiego, w obrębie zachodniego pasma Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej, które wytworzyło się wzdłuż drogi krajowej Nr 14 i linii kolejowej Łódź-Ostrów Wlkp. Gmina leży pomiędzy ośrodkami węzłowymi tej aglomeracji tj. pomiędzy miastem Pabianice i miastem Łask.

Przynależy do powiatu pabianickiego, choć w przeszłości, przed 1975 r. należała do powiatu łaskiego i jest z tym miastem funkcjonalnie i emocjonalnie silnie związana. Nowe więzi związane z przynależnością do powiatu pabianickiego umacniają się dopiero od kilku lat; kształtują się one jednak głównie poprzez fakt budowy domów mieszkalnych jednorodzinnych i osiedlania się mieszkańców Pabianic w gminie Dobroń.

Obszar gminy obejmuje 95,1 km². Stanowi to 0,5 % powierzchni województwa łódzkiego i 20,5 % powierzchni powiatu pabianickiego.

Z liczbą ludności 6.672 osób (stan na koniec 2006 r.) stanowi 0,24 % liczby ludności województwa łódzkiego i 16 % liczby ludności powiatu pabianickiego.

Zachodnia granica gminy z gminą Łask i ku północnemu zachodowi z gminą Wodzierady - jest równocześnie granicą powiatu łaskiego, a na niewielkiej długości, granicząc z gminą Żelów - gmina Dobroń styka się z powiatem bełchatowskim.

W skali kraju i województwa gmina Dobroń wyróżnia się wysokim stopniem lesistości obszaru (42,2 %), podmiejskim charakterem osadnictwa, dodatnim saldem migracji oraz pełnieniem funkcji zaplecza rekreacyjnego dla mieszkańców Łodzi i jej aglomeracji.

Funkcjonalnie gmina ciąży zarówno do ośrodka powiatowego Łask jak i Pabianic. Ciężenia te wytworzyły się już wcześniej, przede wszystkim w okresie funkcjonowania powiatów przed 1975 r. i utrzymywały się przez okres trwania b. województwa sieradzkiego. Włączenie do powiatu pabianickiego wskutek reformy podziału administracyjnego kraju, nie jest w całości akceptowane przez wszystkich mieszkańców gminy.

W odległości niespełna 2 km od granicy gminy, funkcjonuje obecnie, na terenie gminy Buczek, wojskowe lotnisko, wobec którego trwają starania o utworzenie na wydzielonej jego części lotniczego portu cywilnego, nastawionego głównie na przewóz towarów. Dotychczasowe, negatywne oddziaływania lotniska w postaci przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego - nie obejmowały gminy Dobroń. Obecnie trwają prace związane z wyznaczeniem obszaru ograniczonego użytkowania wokół lotniska w związku z projektowanym wprowadzeniem nowego typu samolotów stanowiących wyposażenie wojska. O ile zasięg tego oddziaływania będzie wkraczał na gminę Dobroń – ustalenie takie zostanie do studium wprowadzone. Zgodnie z oceną Wojewódzkiego sztabu Wojskowego w Łodzi – na stan obecny nie ma podstaw do zmiany dotychczasowych ustaleń studium w tym zakresie.

2. Powiązania przyrodnicze

W krajowym i regionalnym systemie obszarów ochrony prawnej gmina Dobroń uczestniczy w stopniu wyrażającym się występowaniem:

- fragmentu Obszaru Chronionego Krajobrazu „Środkowej Grabi” planowanego do zmiany granic (poza obszarem gminy) i zmiany nazwy na Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański OCHK,
- przewidywanym do utworzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”, którego południowy fragment występuje w gminie Dobroń,
- Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Grabi” przewidzianego do zmiany nazwy „ZPK „Młynów nad Grabią” wraz z korektą granic,
- Zespołów Przyrodniczo-Krajobrazowych „Mogilno” i „Dobroń”,

- projektowanego rezerwatu przyrody „Rokitnica”,
- użytków ekologicznych w kompleksach lasów państwowych,
- pomników przyrody,

3. Powiązania komunikacyjne

Gmina Dobroń leży na ważnym szlaku komunikacyjnym, jaki obecnie tworzą droga krajowa Nr 14 i linia kolejowa pierwszorzędного znaczenia relacji Łódź Kaliska-Ostrów Wielkopolski. Przecinają one obszar gminy w połowie, stanowiąc - z jednej strony - barierę ekologiczną i ograniczenia dla zabudowy, a z drugiej strony - stwarzają okazję do lokowania się przy tej trasie wszelkich działalności gospodarczych wymagających dobrego dojazdu i reklamy. W południowej części gminy fragmentem, bez większego wpływu na strukturę przestrzenną i funkcjonalną gminy Dobroń, przebiega odcinek drogi krajowej Nr 12 – główna ruchu przyspieszonego relacji Sieradz-Lublin.

Dopiero jednak w przyszłym układzie komunikacyjnym tej części regionu obszar gminy Dobroń pełnić będzie istotną rolę. Przez jej obszar przebiegać mają dwie drogi ekspresowe:

- S-8 Łódź-Wrocław z projektowanymi węzłami komunikacyjnymi w rejonie wsi Róża-Mogilno Duże oraz węzeł „Łask” zlokalizowany w granicach gminy Dobroń na skrzyżowaniu z drogą krajową Nr 12,
- S-14 stanowiąca zachodnią obwodnicę Łodzi i Pabianic z węzłem „Dobroń” na skrzyżowaniu z obecną drogą krajową Nr 14 i węzłem „Róża”.

W ten układ komunikacyjny włączyć się ma także projektowane cywilne lotnisko w gminie Buczek.

Kolejnym ważnym ponadgminnym projektowanym przedsięwzięciem drogowym ma być przedłużenie ul. Jankego z Pabianic do drogi krajowej Nr 14, nazywany też południową obwodnicą miasta Pabianice, na które rezerwowany jest stosowny korytarz we wsi Chechło I. Istotnym elementem infrastruktury komunikacyjnej jest przebieg przez gminę Dobroń linii kolejowej pierwszorzędного znaczenia relacji Łódź Kaliska-Ostrów Wlkp. przewidzianej do modernizacji.

4. Powiązania infrastrukturalne

4.1. Elektroenergetyka:

W gminie Dobroń nie ma głównych punktów zasilania wysokiego napięcia, ale są za to linie wysokich napięć: linia 220 kV przebiegająca z Rogowca do GPZ „Rypułtowie” przez wsie Róża i Chechło I, linia 110 kV z Rogowca do RPZ „Pamotex” przez wieś Róża oraz linia 110 kV z GPZ „Łask” do GPZ „Rypułtowie” przez wsie Orpelów, Poleszyn, Markówka, Wincentów i Szczerki.

4.2. Gaz przewodowy:

Gmina Dobroń była pierwszą z gmin b. województwa sieradzkiego na trasie gazociągu wysokiego ciśnienia 6,3 Mpa o średnicy 300 mm z Łodzi do Sieradza ze stacją redukcyjno-pomiarową pierwszego stopnia w Dobroniu.

4.3. Zaopatrzenie w wodę:

W gminie Dobroń, we wsi Chechło I i Chechło II zostały zlikwidowane w ostatnim okresie 4 studnie głębinowe, które miały stanowić rezerwowe źródło wody dla miasta Pabianice. Pozostała tylko z przeznaczeniem jako wyłącznie rezerwowa, jedna studnia w Chechle I z rurociągiem wody surowej o średnicy 500 mm Chechło I-Pabianice.

4.4. Inne o znaczeniu ponadgminnym: - nie występują.

5. Uwarunkowania formalno-prawne

Aktualna polityka przestrzenna województwa łódzkiego zawarta jest w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” uchwalonego przez Sejmik Województwa Łódzkiego w dniu 9 lipca 2002 r. uchwałą Nr XLV/524/2002. Dokument ten zgodny z „Koncepcją polityki przestrzennego zagospodarowania kraju” przyjętą przez Sejm RP w listopadzie 2000 r. jest także zgodny ze „Strategią rozwoju województwa łódzkiego” z maja 2000 r. W planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego:

- 1) zakwalifikowano gminę Dobroń do strefy koncentracji związków metropolitalnych obejmującej łódzki obszar metropolitalny wyznaczony 5 powiatami, w tym m.in. powiat pabianicki, w którym gmina Dobroń jest położona. Jest to obszar aglomeracji łódzkiej i przestrzeni otwartych, które z przyrodniczego punktu widzenia stanowią dla niej zaplecze ekologiczne o funkcjach żywicielskich, rekreacyjnych i klimatycznych,
- 2) równocześnie też gmina Dobroń znajduje się w obrębie strefy potencjalnych koncentracji procesów rozwojowych, w podstrefie rozwoju pasma Łódź-Sieradz oraz projektowanych dróg ekspresowych S-8 i S-14, planowanej modernizacji magistrali kolejowej Warszawa-Wrocław, a także...
- 3) stanowi obszar rozwoju funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej.
- 4) w granicach gminy Dobroń planowane są następujące elementy regionalnego systemu obszarów prawnie chronionych: dotychczasowy Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi jest przewidziany do zmiany nazwy na Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański OCHK, projektowany jest też do utworzenia OCHK „Dolina Neru”, którego południowy fragment obejmie część gminy Dobroń, pozostaną dotychczasowe obszary chronione tj. Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Mogilno” i „Dobroń”, skorygowane zostaną granice i ma być zmieniona nazwa dotychczasowego Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Grabi” na ZPK „Młynów nad Grabią”
- 5) w granicach gminy Dobroń znajduje się fragment obszaru ochrony krajobrazu kulturowego o najwyższych wartościach kulturowych obejmujący rejon wsi Ldzań oraz wsi Barycz, Przygoń i część Orpelowa.

IV. DIAGNOZA STANU. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Środowisko przyrodnicze.

1.1. Ukształtowanie i rzeźba terenu

Pod względem morfologicznym (wg fizyczno-geograficznej regionalizacji Polski J. Kondrackiego) teren gminy Dobroń położony jest w zasięgu Wysoczyzny Łaskiej, stanowiącej mezoregion Niziny Południowowielkopolskiej.

Współczesna rzeźba omawianego obszaru uformowała się w wyniku oddziaływania złożonych czynników, z których największą rolę miała akumulacyjna działalność lądolodu zlodowacenia środkowopolskiego oraz późniejsze procesy peryglacjalne.

Teren gminy przedstawia rzeźbę polodowcową o charakterze wysoczyznowym, silnie zdenudowaną, płaską (o spadkach poniżej 2%), położoną średnio na wysokości od 180 do 195 m n.p.m., lekko nachyloną ze wschodu na zachód, ponacinaną formami dolinnymi i urozmaiconą płaskimi obniżeniami powypokiskowymi.

Zachodnią część gminy rozcina z północy na południe (od wsi Markówka do wsi Mogilno Duże) dolina wód roztopowych, o szerokim (od 800 do 1400 m), płaskim dnie, wykorzystywanym współcześnie przez rzekę Pałusnicę. W południowo-zachodniej części gminy przebiega znacznie węższa dolina rzeki Grabi.

W obrębie doliny wód roztopowych oraz fragmentami wzdłuż doliny Grabi występują wyraźnie wykształcone późnoplejstoceńskie terasy akumulacyjne o wysokościach względnych 2-4 m.

We wschodniej części gminy, od miejscowości Dobroń w kierunku południowo-wschodnim do wsi Róża, ciągnie się pas wydym parabolicznych i wałowych, o zróżnicowanych wysokościach względnych od 3-18 m, stromych zboczach, których spadki często przekraczają 10%. Duże skupiska wydym znajdują się także na południe od wsi Barycz oraz na południe od wsi Mogilno Duże. Obszary wydymowe przedstawione zostały na rysunku studium, stanowiącym uwarunkowania rozwoju gminy.

Rzeźba obszaru gminy jest w niewielkim stopniu przekształcona antropogenicznie. Wśród form pochodzenia antropogenicznego najliczniejsze są wyrobiska poeksploatacyjne, których głębokości wahają się od 1 do kilku metrów. Występują w rejonie wsi Mogilno Duże, Chechło II, Poleszyn.

Wnioski:

- **ukształtowanie powierzchni gminy bardzo silnie warunkuje jej układ funkcjonalno-przestrzenny (dolina rzeki Pałusznicy zdecydowała o kierunku przebiegu najważniejszej z dróg lokalnych, od Markówki po Ldzań – kierunek pn-pd, równoległy do doliny)**
- **przewaga terenów o niewielkim nachyleniu stwarza predyspozycje dla rozwoju funkcji rolniczej, jak również rozwoju sieci osadniczej.**

1.2. Budowa geologiczna

Pod względem geologicznym rejon gminy Dobroń położony jest w środkowej części Synklinorium Szczecińsko-Łódzko-Miechowskiego, wypełnionego utworami czwartorzędowymi i zalegającymi bezpośrednio pod nimi osadami mezozoicznymi: kredowymi marglami, wapieniami i opokami. Głębokość występowania utworów kredowych jest zmienna od około 0 - 4 m w rejonie Dobronia i na południe od wsi Mogilno Duże do około 15 - 30 m na pozostałym terenie gminy.

Utwory czwartorzędowe, pokrywające od powierzchni teren gminy, reprezentowane są przez utwory plejstoceny (piaski i mułki zastoiskowe; piaski i gliny zwałowe; piaski i żwiry lodowcowe; piaski, żwiry i gliny moreny czołowej; piaski i żwiry wodnolodowcowe, piaski rzeczne) i holoceńskie (piaski eoliczne, deluwialne, torfy, namuły, mułki, piaski aluwialno-bagienne).

W rejonie wsi Dobroń-Żabieniec i Mogilno Duże na powierzchni terenu pojawiają się wychodnie utworów kredy górnej.

Bazę surowcową gminy tworzą udokumentowane złoża surowców wpisane do Bilansu Zasobów Kopalni i Wód Podziemnych w Polsce::

- udokumentowane w kategorii C1 złoża piasku kwarcowego „Teodory II” w trzech rejonach, z których rejon II i rejon III są położone w granicach gminy Dobroń, zaś rejon I - w granicach gminy Łask. Rejon II - zasoby są obecnie eksploatowane przez Zakłady Wapienno-Piaskowe „Silikaty” S.A. w Teodorach zgodnie z koncesją ważną do końca 2012 roku. Rejon III - zasoby warunkowe, obecnie nieeksploatowane, jednak z wydaną koncesją ważną do końca stycznia 2015 r. Granice obszaru i terenu górniczego Teodory II - Rejon II” wyznaczone zostały w decyzji Wojewody Sieradzkiego z dnia 10.11.1995 r. znak: OS.IV.7512/29/95, zmieniającej w tym zakresie decyzję koncesyjną z dnia 03.06.1993 r. znak: OS.IV.7512/16/92/93, natomiast obszar i teren górniczy dla rejonu III jest utworzony (obszar górniczy ma powierzchnię 11,34 ha, a teren górniczy - 16,40 ha). Do zachodnich granic złoża rejonu III przylega bezpośrednio obszar projektowanego leśnego rezerwatu przyrody „Rokitnica” wraz z otuliną wchodzącą na teren złoża. Na rysunek Studium wniesiono aktualną granicę złoża „Teodory II” - rejon II i rejon III oraz granice projektowanego rezerwatu przyrody „Rokitnica” wraz z otuliną.

- kruszywa naturalnego (piasku):

Mogilno Duże - złoża zaniechane o zasobach bilansowych 179 tys. ton

Mogilno Duże II - złoża zaniechane o zasobach bilansowych 178 tys. ton

Na terenie gminy, poza wymienionymi udokumentowanymi złożami można mówić o obszarach występowania potencjalnych zasobów:

- surowców ilastych, w tym:

- glin zwałowych - na zachód od wsi Orpelów
- mułków ilastych - na wschód od wsi Wymysłów Piaski

Złoża Wymysłów - obecnie zaniechane i częściowo zrekultywowane, stanowi fragment większego obszaru występowania surowca, posiadającego formę nieregularnych soczewek.

- kruszywa naturalnego, w tym:

- piasków akumulacji lodowcowej w rejonie wsi Mogilno Duże (część zasobów została wyeksploatowana w złożach Mogilno Duże i Mogilno Duże II)
- prawdopodobnie piaski rzeczne i wodnolodowcowe występują także w zachodniej części gminy (na zachód od wsi Poleszyn). Zalesienie tego obszaru uniemożliwia jednak prowadzenie dokładnych badań geologicznych

Wszystkie omówione obszary występowania potencjalnych zasobów mogą mieć jedynie znaczenie lokalne i nie można w ich przypadku mówić o eksploatacji na skalę przemysłową.

Wnioski:

- eksploatację złoża Teodory II, ze względu na sąsiedztwo projektowanego rezerwatu Rokitnica, należy prowadzić w sposób umożliwiający zachowanie udokumentowanych, bardzo wysokich wartości przyrodniczych obszaru projektowanego rezerwatu. Od okresu zmiany studium przyjętego uchwałą Rady Gminy w Dobroniu w grudniu 2005 r. nie zaszły w tym zakresie żadne zmiany.

1.3. Warunki wodne

Pod względem hydrograficznym obszar gminy położony jest w obrębie dorzecza Warty. Przez omawiany teren przebiega dział wodny IV rzędu pomiędzy prawymi dopływami Warty, tj: rzeką Widawką i Nerem.

Prawie w całości teren gminy odwadniany jest przez rzekę **Grabię** (prawobrzeżny dopływ Widawki, przepływający przez południowo-zachodnią część gminy na odcinku około 10 km) i jej dopływ **Pałusznicę**, przepływającą przez gminę południkowo od wsi Wymysłów. Jedynie północno-zachodni fragment terenu należy do zlewni rzeki Ner.

Pałusznica zbiera wody głównie z terenów rolnych i leśnych - w znacznym stopniu, zwłaszcza w pobliżu koryta, zmeliorowanych, o dużej liczbie odwadniających rowów melioracyjnych.

Rzeka Grabia charakteryzuje się naturalnym przebiegiem, z dużą ilością meandrów, starorzeczy, często wśród terenów półnaturalnych zbiorowisk łęgu wierzbowo-topolowego.

Na omawianym obszarze brak jest większych zbiorników wód powierzchniowych. Stawy rybne występują w rejonie wsi Wymysłów Francuski.

Deficyt wód powierzchniowych dla rolnictwa w zlewni rzeki Grabi jest niewielki i wynosi około 97%. Oznacza to gwarancję zaspokojenia potrzeb w podanych 97%. Prognoza deficytu wód przewiduje, że:

- w wariancie ograniczonego rozwoju gospodarczego gminy deficyt ten wzrośnie w 2030r do 70%
- w wariancie intensywnego rozwoju gospodarczego gminy do 25%

Dla zlewni Neru (północno-zachodni fragment gminy) zaspokojenie potrzeb rolnictwa w zakresie wód powierzchniowych wynosi 100% i nie ulegnie zmianie.

Na południu gminy, w pobliżu wsi Ldzań, na około 39 km biegu rzeki Grabi projektowany był w przeszłości zbiornik wodny dużej retencji¹ z przeznaczeniem dla potrzeb rolnictwa. Zbiornik o normalnym poziomie piętrzenia 178,0 m n.p.m. jest zbiornikiem nizinny, zanurzonym, płytkim, o pojemności 5170 tys m³ i powierzchni zalewu 229 ha. Przewidywane było wykorzystywanie powierzchni wodnej zbiornika oraz terenów przyległych w celach sportowych i rekreacyjnych.

Faktyczny czas realizacji projektu jest nieokreślony, m. in. ze względu na problem występowania skał wapiennych w podłożu i wynikających z tego faktu problemów z uszczelnianiem dna zbiornika (w tym związanych z wysokimi kosztami inwestycji). Budowa tak dużego zbiornika przekształciłaby warunki hydrologiczne w dolinie rzeki Grabi, która obecnie stanowi Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Grabi” (projektowany ZPK „Młynów nad Grabią”), a sama rzeka chroniona jest prawnie jako użytek ekologiczny. Wątpliwości budzi również podstawowy cel budowy zbiornika - wykorzystanie dla rolnictwa - przy niewielkim istniejącym deficycie wód powierzchniowych dla rolnictwa. W pierwszej edycji studium, po wstępnej analizie istniejących uwarunkowań oraz biorąc pod uwagę faktyczne zainteresowanie powstania zbiornika wyłącznie dla potrzeb rekreacji, postanowiono zmniejszyć do około 1/3 powierzchnię zalewu. Zbiornik ten nie znalazł się w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, jednak zainteresowanie

¹ Według studium planistycznego „Gospodarka zasobami wodnymi dorzecza Warty”, opracowanego przez HYDROPROJEKT, Warszawa 1992r.

gmin nadgrabiańskich wskazuje na celowość dalszego utrzymywania rezerwy terenowej dla jego budowy na powierzchni około 80 ha.

Warunki hydrogeologiczne obszaru gminy związane są ściśle z budową geologiczną i geomorfologiczną terenu. Występują tu dwa poziomy wodonośne: czwartorzędowy i kredowy.

Na całej powierzchni gminy I poziom wód podziemnych występuje w piaszczystych utworach czwartorzędowych, pod warstwami glin zwałowych. Ze względu na sposób występowania I poziomu wodonośnego terytorium gminy można podzielić na dwie strefy:

- 2) dolinną - związaną z obszarami dolin i obniżeń terenu. Są to obszary występowania ciągłego poziomu wód o zwierciadle swobodnym i głębokości zalegania od 0,0 do 2,0 m. Warstwę wodonośną tworzą tu osady łatwoprzepuszczalne, o dobrych warunkach infiltracyjnych (torfy, namuły, piaski). Zasobność warstwy zależy głównie od intensywności i długotrwałości opadów atmosferycznych oraz poziomu wody w ciekach.
- 3) pozadolinną - o zróżnicowanych warunkach występowania I poziomu wodonośnego. W utworach przepuszczalnych, o dobrych warunkach infiltracji (piaski i żwiry) wody gruntowe tworzą poziom ciągły o zwierciadle swobodnym. Głębokość zalegania poziomu wzrasta wraz z odległością od terenów dolinnych. Na terenach zbudowanych z utworów trudnoprzepuszczalnych (głównie gliny zwałowe) ciągłość poziomu wodonośnego ulega zakłóceniom. Zwierciadło wód podziemnych występuje najczęściej na głębokościach ponad 3 m ppt.

Drugi poziom wodonośny, użytkowy, związany jest z kredowymi utworami wapieni, margli i opok. Warstwa wodonośna zalega poniżej 5-6.

Na terenach, w obrębie których skały kredowe zalegają płytko pod powierzchnią terenu, wody gruntowe, występujące w utworach czwartorzędowych łączą się w jeden poziom z wodami kredowymi.

Północno-wschodnia część gminy znajduje się w zasięgu jednego ze 180 wytypowanych w Polsce Głównych Zbiorników Wód Podziemnych „Niecka Łódzka”. Zasięg GZWP „Niecka Łódzka” Nr 401 o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych w ilości około 90 tys. m³/dobę przy średniej głębokości 30-800 m został wniesiony na rysunek studium.

Z zasobów tych miało korzystać m.in.: rezerwowe ujęcie wód komunalnych dla miasta Pabianic, zlokalizowane w rejonie wsi Chechło. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęcia wynoszą 1100 m³/h. Obecnie 4 z 5 istniejących pierwotnie studni głębinowych zostało zlikwidowanych przez jego właścicieli – Miasto-Gminę Pabianice z uwagi na brak zapotrzebowania na wodę. Pozostała, z przeznaczeniem tylko jako rezerwowa, jedna studnia głębinowa w Chechle I (pod lasem) z której prowadzi do miasta Pabianice rurociąg o przekroju 500 mm.

Wnioski:

- **zasoby i rezerwy wód podziemnych gminy są wystarczające, by nie stanowić bariery w jej rozwoju. Wszelkie ograniczenia wynikać mogą jedynie z jakości tych zasobów.**

1.4. Ocena warunków geotechnicznych dla rozwoju budownictwa

Budowa geologiczna, stosunki wodne i zachodzące na danym obszarze procesy geomorfologiczne są zasadniczymi elementami decydującymi o warunkach geotechnicznych terenu dla rozwoju budownictwa.

Teren gminy Dobroń odznacza się przewagą obszarów o korzystnych warunkach geotechnicznych dla zabudowy. Są to obszary wysoczyznowe, prawie płaskie (spadki poniżej 5%), odznaczające się gruntami spoistymi, średnioplastycznymi lub zwartymi.

Pod względem budowy geologicznej i pochodzenia utworów tworzących dany obszar, za najkorzystniejsze dla rozwoju budownictwa na terenie gminy uznać należy:

- utwory aluwialne: piaski drobne i średnie z przewarstwieniami żwirów o miąższościach ponad 4,5 m
- utwory fluwioglacjalne i glacialne: piaski różnoziarniste z wkładkami żwirów i kamieni o miąższościach od 1,5 do ponad 4,5 m

- utwory glacialne (zwałowe): grunty w przewadze piaszczyste i gliny, lokalnie gliny pylaste o miąższościach powyżej 4,5 m. (lokalnie w przewarstwieniach piaski gliniaste)
- Obszary te odznaczają się głębokim poziomem zalegania zwierciadła wód podziemnych - poniżej 4,0 m.

Utwory niekorzystne dla budownictwa lub utrudniające je to głównie utwory eoliczne (piaski drobne, pylaste o miąższości ponad 4,5 m), utwory zastoiskowe (piaski pylaste, pyły i pyły piaszczyste), posiadające pod wpływem wody tendencje do uplastyczniania się oraz utwory węglanowe, podatne na erozję chemiczną. Utwory te zajmują w gminie stosunkowo małą powierzchnię i najczęściej występują w sąsiedztwie terenów o niekorzystnych warunkach geotechnicznych. Zwierciadło wód gruntowych utrzymuje się tu na poziomie 1-2 m ppt.

Tereny niekorzystne dla zabudowy związane są przede wszystkim z dolinami rzek i obniżeniami terenu. Są to obszary występowania utworów aluwialno-bagiennych i deluwialnych (torfy, namuły, mułki, piaski), zarówno mineralnych, jak i organicznych; ze stałe lub okresowo płytko zalegającym zwierciadłem wody gruntowej (płycej niż 1 m).

Wnioski:

- **obszar gminy odznacza się generalnie przewagą rejonów o dobrych lub przeciętnych warunkach geologiczno-inżynierskich dla rozwoju zabudowy**

1.5. Warunki glebowe

Gmina Dobroń charakteryzuje się dość dużym zróżnicowaniem warunków glebowych. Najlepsze gleby, należące do III klasy bonitacyjnej kompleksu pszennego dobrego to gleby brunatne lub bielcowe, wytworzone z glin lekkich lub średnich, nieco spiaszczonych na powierzchni. Występują one we wschodniej i centralnej części gminy, w okolicach wsi: Zakrzewki, Gliny, Kosobudy, Chechło, Chechło I i II, Dobroń Mały, Mogilno Małe.

Udział gleb III klasy bonitacyjnej w ogólnej powierzchni użytków rolnych w gminie wynosi około 9,04%. Ich rozmieszczenie przedstawiono na rysunku studium – uwarunkowania rozwoju gminy, uznając za konieczne ich ochronę przed nierolniczym użytkowaniem.

Gleby hydrogeniczne (w tym gleby pochodzenia organicznego), tzn.: torfowe, murszowe, a także czarne ziemie i mady występują głównie w dolinach rzek Grabi i Pałusznicy oraz innych cieków wodnych, a także w lokalnych zagłębieniach.

1.6. Warunki klimatyczne

Wg podziału klimatycznego Polski W. Okołowicza gmina Dobroń położona jest w strefie pośredniej między wpływami kontynentalnymi i oceanicznymi; w środkowopolskim regionie klimatycznym.

Ogólna charakterystyka tego regionu to:

- średnia roczna temperatura około 7,6 °C
- zima trwa średnio 80 dni, lato 98 dni
- dni pogodnych w roku jest średnio 47, pochmurnych 151
- średni roczny opad wynosi 517 mm
- pokrywa śnieżna utrzymuje się 62 dni
- okres wegetacyjny trwa około 215 dni (od początku kwietnia do początku listopada)

Na terenie gminy przeważają wiatry zachodnie (20% przypadków w skali rocznej) oraz północno-zachodnie i południowo-zachodnie. Ogółem wiatry wiejące z kierunku zachodniego stanowią około 45% przypadków i osiągają największe prędkości (około 4,6 m/s). Dość częste na terenie gminy są też wiatry wschodnie (około 10% przypadków).

Stosunki wietrzne omawianego terenu (nawietrzanie i przewietrzanie) stymulują przede wszystkim naturalne dyspozycje terenowe i sieć hydrograficzną. Przy przewadze zachodnich kierunków wiatrów głównymi korytarzami klimatycznymi są dolina rzeki Grabi, dolinki boczne i obniżenia terenowe o charakterze liniowym oraz korytarze sztuczne (np.: linia kolejowa, droga krajowa Łódź - Wrocław).

Generalnie obszar gminy odznacza się przewagą występowania terenów o korzystnych i przeciętnych warunkach topoklimatycznych (dobre i przeciętne warunki solarne, dobre warunki termiczne, wilgotnościowe i przewietrzania oraz mała częstotliwość występowania mgieł), związanych z płaską powierzchnią wysoczyzny morenowej.

Doliny i obniżenia odznaczają się najmniej korzystnymi warunkami topoklimatycznymi. Charakterystyczne są dla nich niekorzystne warunki termiczne, wilgotnościowe, związane z częstym występowaniem inwersji termicznej i stagnacji chłodnego i wilgotnego powietrza oraz gorsze warunki solarne - z uwagi na zwiększoną częstotliwość występowania mgieł. Wzrasta tu prawdopodobieństwo występowania przygruntowych przymrozków. Nie wskazana jest więc na tych terenach lokalizacja zabudowy za wyjątkiem budowli związanych z gospodarką wodną. Nie należy wprowadzać barier (nasypy, zwarta zabudowa, wysoka zieleń itp.), utrudniających swobodny odpływ powietrza, a w już istniejących zaporach należy tworzyć prześwity umożliwiające jego przepływ.

Na terenie gminy Dobroń duże powierzchnie zajmują tereny leśne. Odznaczają się one szczególnymi warunkami topoklimatycznymi. Lasy modyfikują klimat lokalny, wpływając na warunki solarne (zacienienie), warunki wietrzne (zaczisność), warunki termiczne (łagodzenie dobowych ekstremów temperatury w jego obrębie) i warunki wilgotnościowe (wzrost wilgotności względnej). Mikroklimat terenów leśnych działa szczególnie dobroczynnie na organizm człowieka, stąd obszary te powinny być wykorzystywane przede wszystkim na cele rekreacyjno - wypoczynkowe o zróżnicowanym stopniu penetracji, w zależności od warunków odpornościowych wnętrza lasu. Kompleksy leśne wpływają w znacznym stopniu na warunki klimatyczne terenów bezpośrednio do nich przylegających, podnosząc ich walory zdrowotne i krajobrazowe, lecz jednocześnie pogarszając warunki wentylacji.

Wnioski:

warunki klimatyczne terenu gminy, nie tylko że nie stanowią bariery jej rozwoju gospodarczego, lecz są raczej jej atutem

1.7. Szata roślinna

Lasy

Według planów urządzania lasów na terenie gminy Dobroń znajduje się 3463,04 ha lasów państwowych oraz 530,05 ha lasów prywatnych. Biorąc pod uwagę powierzchnię gminy równą 9509 ha, lesistość gminy na dzień 31.12.2004 r. wynosi 42,2 %.

Lasy Państwowe administrowane są przez Nadleśnictwo Kolumna, które wchodzi w skład Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi.

Na obszarze gminy działają następujące leśnictwa:

- Leśnictwo Terenin
- Leśnictwo Mogilno
- Leśnictwo Poleszyn
- Leśnictwo Dobroń
- Leśnictwo Grabia

Poszczególne fragmenty kompleksów leśnych zalicza się także do tzw. uroczysk leśnych. Do największych należą: Uroczysko Dobroń, Uroczysko Markówka, Uroczysko Mogilno, Uroczysko Ropelów, Uroczysko Ostrów, Uroczysko Pałusznica, Uroczysko Goleszyn, Uroczysko Przygoń, Uroczysko Sekretarzówka i Uroczysko Talar.

Lasy prywatne, objęte uproszczonymi planami urządzania lasu, położone są na gruntach 17 wsi zajmując powierzchnię:

1. Ldzań	-	119,05 ha
2. Orpelów	-	65,69 ha
3. Mogilno Duże	-	77,28 ha
4. Wymysłów Fracuski	-	71,16 ha
5. Róża	-	48,84 ha
6. Poleszyn	-	33,63 ha
7. Barycz	-	35,05 ha

8. Markówka	-	15,73 ha
9. Dobroń Mały	-	12,94 ha
10. Chechło II	-	12,49 ha
11. Dobroń Poduchowny	-	7,10 ha
12. Dobroń Duży	-	10,09 ha
13. Chechło I	-	7,49 ha
14. Wymysłów-Piaski	-	7,82 ha
15. Wincentów	-	5,69 ha

Dla wsi: Chechło II, Dobroń Mały, Ldzań, Markówka, Mogilno Duże, Orpelów, Poleszyn i Róża – uproszczone plany urządzania lasów niepaństwowych zostały w 2006 r. zaktualizowane i zgodnie z decyzją Starosty Powiatu Pabianickiego obowiązują na okres od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2016 r. Dla wsi Dobroń Poduchowny, Dobroń Duży, Wincentów, Chechło I i Wymysłów Piaski – została sporządzona inwentaryzacja lasów prywatnych.

W niniejszym studium na zalesienie przeznaczono łącznie blisko 185 ha, z tego najwięcej we wsiach Wymysłów Francuski i Orpelów.

Zakłada się, że lesistość gminy może wzrosnąć do 44,4 %.

Lasy leżące na terenie gminy Dobroń według regionalizacji leśnej Trampler (1990 r.) należy zaliczyć do VI Krainy przyrodniczo - leśnej tzw. Małopolskiej, Dzielnicy Łódzko - Opoczyńskiej, Mezoregionu Sieradzko - Łódzkiego.

Gleby leśne powstały pod wpływem złodowacenia środkowopolskiego.

Klimat terenów leśnych ma cechy klimatu umiarkowanego z odchyleniem w kierunku klimatu kontynentalnego.

Na podstawie dokumentacji glebowo - siedliskowej wykonanej na rzecz urządzania lasów na terenie gminy Dobroń wyróżniono 13 typów siedliskowych w Lasach Państwowych i 8 typów siedliskowych w lasach prywatnych. Przedstawiono je poniżej:

Nadleśnictwo Kolumna L-ctwo:	BS	Bśw	Bw	Bb	BMśw	BMw	BMb	LMśw	LMw	Lśw	Lw	OI	OLJ
Terenin	-	319,7	110,8 ₄	7,62	28,64	140,8 ₄	1,09	10,08	23,34	1,67	-	3,59	-
Mogilno	21,13	319,2	115,9 ₁	16,81	84,94	97,21	0,76	13,63	34,77	-	7,93	3,97	-
Dobroń	-	321,62	6,47	-	115,9 ₉	45,9	-	9,78	2,23	-	-	19,12	2,03
Poleszyn	8,58	548,68	22,62	1,53	246,9 ₁	53,64	-	21,67	6,04	14,39	-	15,33	-
Grabia	162,46	90,09	-	-	3,13	6,93	-	-	-	-	-	-	-
Teodory	109,75	83,27	25,89	5,90	91,26	9,63	0,49	29,41	-	18,41	-	0,62	-
R-m. N-ctwo	301,92	1682,56	281,7 ₃	31,86	570,8 ₇	354,1 ₅	2,34	84,57	66,38	34,47	7,93	42,63	2,03
%	8,72	48,58	8,13	0,92	16,47	10,23	0,07	2,44	1,92	1,0	0,23	1,23	0,06
Lasy Prywatne	80,62	288,42	54,27	-	37,32	60,59	-	3,77	2,73	-	-	21,62	-
%	14,6	52,5	9,9	-	6,8	11,0	-	0,7	0,6	-	-	3,9	-
R-m. Lasy	392,54	2105,98	348,0₀	31,86	624,1₉	429,7₄	2,34	88,34	69,11	34,47	7,93	64,25	2,03

%	9,3	50,1	8,3	0,8	14,9	10,2	0,1	2,1	1,6	0,8	0,2	1,5	0,1
---	-----	------	-----	-----	------	------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

W Lasach Państwowych na terenie gminy, największą powierzchnię tj. 76,0% zajmują kolejno: Bór świeży, Bór Mieszany świeży i Bór Mieszany wilgotny.

W lasach prywatnych odpowiednio: Bór świeży, Bór suchy i Bór Mieszany wilgotny zajmują łącznie 78,1% powierzchni leśnej.

Bór suchy - występuje na glebach bielcowych wytworzonych z piasków luźnych i żwirów często przewianych lub wymytych. Poziom wody gruntowej zalega poniżej 150 cm. Odczyn gleby jest kwaśny. Żyzność siedliska uznawana jest jako bardzo niska.

Bór świeży - występuje na glebach bielcowych, głównie wytworzonych z piasków luźnych. Poziom wód gruntowych występuje poniżej 150 cm. Odczyn gleby jest kwaśny. Żyzność uznaje się jako niską.

Bór Mieszany świeży - występuje na glebach typu bielcowego oglejonych. lub brunatnych zdegradowanych. Woda gruntowa poniżej 150 - 200 cm. Żyzność uznawana jest jako średnia.

Bór Mieszany wilgotny - występuje na glebach bielcowych lub brunatnych zdegradowanych oraz na madach akumulacji polodowcowej i rzecznej. Poziom wody gruntowej 80 - 150 cm. Odczyn gleby kwaśny. Żyzność uznawana jest jako średnia.

Głównymi gatunkami lasotwórczymi w Lasach Państwowych są:

- sosna - 93,0 % pow.
- brzoza - 3,2 % pow.
- modrzew - 1,3 % pow.
- dąb - 1,2 % pow.

Średni wiek drzewostanów szacuje się na 60-70 lat (III kl. w.).

W lasach prywatnych drzewostany:

w I kl. w. (0-20 lat)	zajmują 87,7 ha	tj. 16,4 % powierzchni
w II kl. w. (20-40 lat)	zajmują 146,82 ha	tj. 27,4 % powierzchni
w III kl. w. (40-60 lat)	zajmują 153,73 ha	tj. 28,8 % powierzchni
w IV kl. w. (60-80 lat)	zajmują 90,07 ha	tj. 16,9 % powierzchni
w V kl. w. (80-100 lat)	zajmują 53,63 ha	tj. 10,0 % powierzchni
w VI kl. w. (100 lat i >)	zajmują 2,92 ha	tj. 0,5 % powierzchni

Głównymi gatunkami lasotwórczymi są tutaj:

- sosna - 78,3 % pow. tj. 418,95 ha
- brzoza - 11,9 % pow. tj. 63,81 ha
- olsza czarna - 7,8 % pow. tj. 41,96 ha

Lasy Państwowe na terenie gminy w większości zaliczane są do grupy lasów ochronnych uszkodzonych przez przemysł - II stopień uszkodzenia, lasów glebochronnych oraz lasów wodochronnych.

Stan sanitarny lasów na terenie gminy należy uznać jako dobry.

Zieleń wysoka o charakterze parkowym

Na terenie gminy Dobroń istnieje jedno skupisko zieleni wysokiej o charakterze parkowym nie mające charakteru zabytkowego. Właścicielem i użytkownikiem parku jest gmina Dobroń.

Park w Dobroniu o powierzchni 3,34 ha jest pod względem krajobrazu dość urozmaicony.

Fragment południowo-zachodni odznacza się luźno rozmieszczonym drzewostanem, drzewa rosną tu rozrzucone pojedynczo, a ich korony nie tworzą większego zwarcia.

Odrębny aspekt parku stanowią dwie stare aleje grabowe, z domieszką innych drzew, tworzące naturalne granice parku od strony południowej i zachodniej. Wschodnią część parku porasta drzewostan olchowy z nalotem składającym się z klonu zwyczajnego, brzozy brodawkowatej, dębu szypułkowego, lipy drobnolistnej i grochodrzewu. Pozostałą część parku tworzą różnej wielkości grupy drzew o zróżnicowanym zwarcu, z których

najcenniejsze są dwa skupienia starych lip drobnolistnych, wysadzonych kolistnie. W tej części parku podszycie jest dość zwarte i tworzy przeważnie rozległe kępy. Drzewostan parkowy wykazuje na ogół dobry stan zdrowotny, posusz występuje tu sporadycznie. Na terenie parku znajdują się trzy pomniki przyrody, które poddano zabiegom konserwacyjnym w 1998r. Gatunkami najliczniej reprezentowanymi w drzewostanie parku są: grab, klon zwyczajny, lipa drobnolistna, grochodrzew, świerk pospolity i olcha czarna.

1.8. Ochrona przyrody

Rezerwaty przyrody

Na terenie gminy nie ma istniejących rezerwatów przyrody. Natomiast w fazie projektowania znajduje się jeden leśny rezerwat przyrody. Jest to projektowany rezerwat „Rokitnica” o pow. 10,48 ha położony w leśnictwie Teodory.

Przedmiotem ochrony jest tu ekosystem torfowiska wysokiego, przejściowego oraz ekosystem oczek śródtorfowych z zespołem grzybieni północnych.

Występuje tu wyjątkowo liczna populacja gatunku chronionego jakim jest rosiczka okrągłolistna.

Rezerwat będzie miał znaczenie lokalne jako ostoja kompleksu gatunków typowych dla krajobrazu dystroficznych lasów, zarośli i torfowisk.

Obiekt uzyskał pełną akceptację ze strony administratora lasów.

Na przeszkodzie w podjęciu dalszych działań zmierzających do usankcjonowania ochrony prawnej, jest kolizja wynikająca z wykonywania ochrony z planami eksploatacji kruszywa w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanego rezerwatu. Z racji tego sąsiedztwa, obszar eksploatacji surowców w rejonie złoża „Teodory II” wraz z obszarem oddziaływania eksploatacji należy zakwalifikować do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego, w którym powinny zostać rozstrzygnięte problemy konfliktowe w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i należytej ochrony wartości przyrodniczych w projektowanym rezerwacie przyrody.

Użytki ekologiczne

Na terenie leśnictw Mogilno i Poleszyn za użytki ekologiczne uznano pięć bagien śródeleśnych o łącznej powierzchni 9,38 ha. Ochronę prawną wprowadzono w związku z potrzebą zachowania w stanie naturalnym, flory i fauny tych najcenniejszych ekosystemów wodno-błotnych. Zasady ochrony użytków ekologicznych są uwzględnione w planach urządzania lasów państwowych Nadleśnictwa Kolumna i realizowane przez Nadleśnictwo.

Formą ochrony użytku ekologicznego objęto również rzekę Grabie w granicach jej koryta. Ochrona rzeki jest realizowana poprzez m.in.:

- uwzględnianie proekologicznych sposobów jej regulacji (m.in. w drodze stosownych ustaleń zawartych w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięć inwestycyjnych dotyczących rzeki),
- utrzymanie w niezmienionym stanie dotychczasowych sposobów gospodarowania w dolinie rzeki z dominacją łąk i pastwisk,
- za wyjątkiem obszaru zespołu młyńskiego w Ldzaniu-Talarze objętego ochroną konserwatorską i młyna w Baryczy - zakaz zabudowy doliny rzeki.

Jedynym zagrożeniem dla ochrony rzeki byłoby przystąpienie do budowy zbiornika retencyjnego „Ldzań”, jednak decyzja w tej sprawie, przekraczająca możliwości inwestycyjne gmin zainteresowanych istnieniem zbiornika, najprawdopodobniej nie zapadnie i bardziej realnym wydaje się rezygnacja z dalszego podtrzymywania zamiarów jego budowy.

Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Rozporządzeniem Nr 48/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2001 r. (publikacja: Dziennik.Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 162, poz. 2240) cały obszar projektowanego wcześniej rezerwatu przyrody „Dobroń” został uznany jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy pn. „Dobroń”. Powierzchnia zespołu, w całości obejmująca

tereny Nadleśnictwa Kolumna, Leśnictwo Mogilno oddziały 124,125,126,127,129,130,131,132,133,134 w gminie Dobroń, wynosi 221,36 ha. Przedmiot ochrony stanowią wydmy śródlądowe i torfowiska w różnych fazach sukcesji.

Występują tu liczne populacje gatunków roślin chronionych jak rosiczka okrągłolistna, przygielka biała, paproć długosz królewski, turzyca nitkowata, grzybień północny oraz widłaki: goździsty, jałowcowy i torfowy.

Tym samym aktem prawnym Wojewody Łódzkiego został utworzony Zespół przyrodniczo-Krajobrazowy „Mogilno” o powierzchni 68,53 ha, również położony w Leśnictwie Mogilno oddziały 97g,98b,99,109a,b,c,d, 110 i 111. Przedmiotem ochrony jest tu rozległa forma pochodzenia eolicznego - wydma z pokrywającym ją drzewostanem sosnowym pełniącym funkcję lasów glebochronnych.

Projektowanym zespołem przyrodniczo-krajobrazowym jest ZPK „Młynów nad Grabią”, w który po korekcie granic ma się przekształcić dotychczasowy ZPK „Dolina Grabi”. Ta forma ochrony została wprowadzona na podstawie Rozporządzenia Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. dla całej naturalnej doliny rzeki Grabi. Na terenie gminy zajmowała dotychczas obszar 411 ha, granice jednak zostaną skorygowane zgodnie z rysunkiem studium. Leśne zespoły przyrodniczo-krajobrazowe mają zagwarantowaną realizację zasad ochrony w planie urządzania lasów Nadleśnictwa Kolumna. W kolizji z zasadami ochrony pozostaje przebieg projektowanej drogi ekspresowej S-14 na odcinku od węzła „Dobroń” do węzła „Róża” zaprojektowany i uzgodniony z gminą w 2000 r., na zmianę którego Rada Gminy w Dobroniu nie wyraziła zgody w okresie późniejszym. Realne zagrożenie dla ZPK „Młynów nad Grabią” mogłaby wywołać decyzja o budowie zbiornika „Łdzań”, o którym była już wyżej mowa.

Obszary Chronionego Krajobrazu

Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi utworzony w 1988 r. zastępuje się inną nazwą tj. Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański Obszar Chronionego Krajobrazu. Powyższe wynika z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz wniosków Urzędu Marszałkowskiego dotyczącego uwzględnienia w projekcie zmiany studium gminy jednolitego nazewnictwa obszarów prawnie chronionych w całym województwie łódzkim. Ponadto wprowadza się nowoprojektowany Obszar Chronionego Krajobrazu pn. „Dolina Neru”, który wraz z już istniejącym OCHK tworzyć ma prawnie chroniony system ekologiczny. Zasady ochrony w granicach tych obszarów są i będą realizowane poprzez odpowiednie ustalenia w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych oraz ustalenia szczegółowe określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, do sporządzenia których gmina zamierza przystąpić i wobec których w studium ustalony został obowiązek sporządzenia planów miejscowych.

Pomniki przyrody

- Dąb szypułkowy o obwodzie 295 cm - w Dobroniu przy ulicy Sportowej;
- Dąb szypułkowy o obwodzie 425 cm - w Dobroniu w parku;
- Grab zwyczajny o obwodzie 260 cm - w Dobroniu w parku;
- Grupa lip drobnolistnych - w Dobroniu w parku;
- Lipa drobnolistna o obwodzie 400 cm - w Dobroniu przy Kościele Św. Wojciecha;
- Aleja jednogatunkowa - w Dobroniu przy ul. Sienkiewicza;
- Klon zwyczajny o obwodzie 402 cm - w Dobroniu przy ul. 11 Listopada;
- Wiąz o obwodzie 528 cm - w Łdzaniu przy młynie wodnym;
- Dąb szypułkowy o obwodzie 275 cm - L-ctwo Grabia oddz. 128 c;
- Bagno o pow. 6,12 ha - L-ctwo Mogilno oddz. 92 a.

Wyszczególnione wyżej pomniki przyrody są oznakowane i uwzględniane w decyzjach administracyjnych wydawanych przez organy samorządowe gminy lub opiniach wobec

decyzji innych organów administracji publicznej. Są nadto przedmiotem informacji ekologicznej w szkołach.

1.9. System ekologiczny gminy

Układ dolin rzek i cieków (wraz z towarzyszącymi im obniżeniami powytopiskowymi) - tworzy lokalny system korytarzy ekologicznych gminy, wyróżniający się cennymi walorami krajobrazowymi, dużymi zasobami wód podziemnych i powierzchniowych, oraz szczególnie cenną różnorodnością florystyczną i faunistyczną, jak również istotną rolę klimatyczną na obszarze gminy.

Różne komponenty środowiska naturalnego tworzą tu ekosystemy, przekraczające skalę gminy i wiążące sąsiednie rejony.

Prawidłowe działanie korytarzy ekologicznych, ściśle powiązane z ich „otwartym” (niezabudowanym) charakterem, odgrywa istotną rolę we właściwym funkcjonowaniu środowiska gminy. Utrzymanie otwartości systemu wymaga użytkowania rolnego dolin ze szczególnym uwzględnieniem użytków zielonych i terenów leśnych.

Nie ma w gminie Dobroń obszarów objętych ochroną prawną o randze Natura 2000.

2. Stan zasobów dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2.1. Stanowiska archeologiczne

Na terenie gminy Dobroń ślady osadnictwa sięgają pradziejów. Potwierdzające to stanowiska archeologiczne są dość liczne, a spora ich część ma charakter wielokulturowy, tj. cechują je znaleziska z różnych chronologicznie kultur. Najwcześniejsze z nich wiąże się z kulturą janisławicką datowaną na mezolit, czyli środkową epokę kamienia (Zimne Wody stan.2).²

Kolejne okresy w dziejach osadnictwa reprezentowane są w gminie Dobroń w różnym natężeniu. Ilościowo zdecydowanie przeważają znaleziska pradziejowe, odnotowane na 54 stanowiskach. Wiążą się one z następującymi kulturami archeologicznymi:

- kultura pucharów lejkowatych (neolit; 8 stanowisk)
- kultura łużycka (epoka brązu-okres halsztacki; 23 stanowiska)
- kultura grobów kloszowych (okres lateński; 8 stanowisk)
- kultura przeworska (okres wpływów rzymskich; 20 stanowisk).

Są to głównie osady, którym towarzyszą nieliczne cmentarzyska. Podobnie kształtuje się charakter znalezisk średniowiecznych i nowożytnych - zarejestrowano tu wyłącznie osady, a jedynym wyjątkiem jest skarb monet, datowany po 996r. (Ldzań stan. 5). Z tego okresu znane są kultury:

- kultura prapolska (wczesne średniowiecze; 4 stanowiska)
- kultura polska (późne średniowiecze-nowożytność; 21 stanowisk).

Ogółem zarejestrowano na terenie gminy Dobroń 73 stanowiska archeologiczne. Wszystkie mają lokalne znaczenie. Przebadano jedynie jedno z nich tj. osadę w Dobroniu stan.1. Pozostałe są tylko zarejestrowane przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi. Zwracają tu uwagę ich koncentracje w układzie południkowym między Poleszynem, a Mogilnem Dużym oraz w okolicach Kolonii Ldzań i Zimnych Wód. Zróżnicowanie wielkości powierzchni, oznaczających miejsca występowania stanowisk archeologicznych, odpowiada

² Chronologia

epoka kamienia - mezolit 8,3 - 4,5 tys. p.n.e.

- neolit 4,5 - 1,8 tys. p.n.e.

epoka brązu 1800/1700 - 700/650 r.p.n.e.

epoka żelaza - okres halsztacki 700/650 - 400 r.p.n.e.

- okres lateński 400 r. p.n.e. - przełom er

- okres wpływów rzymskich I - IVw.n.e.

wczesne średniowiecze schyłek VIw. - XIIIw.

późne średniowiecze - nowożytność XIVw. - XVIIw.

ustalonemu w trakcie badań powierzchniowych przybliżonemu ich zasięgowi przestrzennemu.

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH:

1. Barycz st.1. - osada - kultura polska
2. Barycz st.2. - ślady osadnictwa - kultura przeworska
 - ślady osadnictwa - kultura polska
 - osada - kultura polska
3. Barycz st.3. - osada - kultura polska
4. Barycz st.4. - osada - kultura polska
5. Barycz st.5. - osada - kultura przeworska
6. Brogi st. - ślady osadnictwa - epoka kamienia
7. Chechło st. - ślady osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych
8. Dobroń st.1. - osada - kultura pucharów lejkowatych
9. Dobroń st.2. - osada - kultura pucharów lejkowatych
10. Dobroń st.3. - osada - kultura pucharów lejkowatych
11. Dobroń st.4. - cmentarzysko - kultura przeworska
12. Dobroń st.5. - osada - kultura przeworska
 - osada - kultura polska
13. Dobroń st.6. - osada - kultura przeworska
 - osada - kultura polska
14. Dobroń st.7. - osada - kultura przeworska
15. Dobroń st.8. - osada - kultura grobów kloszowych
16. Dobroń st.9. - cmentarzysko - kultura przeworska
17. Dobroń st.10. - ślady osadnictwa - kultura polska
18. Dobroń st.11. - osada - kultura grobów kloszowych
19. Dobroń st.12. - osada - kultura przeworska
 - osada - kultura polska
20. Dobroń st.13. - osada - kultura przeworska
21. Dobroń st.14. - osada - kultura polska
22. Dobroń st.15. - osada - kultura łużycka
23. Dobroń st.16. - osada - kultura łużycka
24. Dobroń st.17. - osada - kultura łużycka
25. Dobroń st.18. - osada - kultura łużycka
26. Dobroń st.19. - osada - kultura przeworska
 - osada - kultura prapolska
27. Dobroń st.20. - cmentarzysko - kultura grobów kloszowych
28. Dobroń st.21. - osada - kultura przeworska
29. Dobroń st.22. - osada - kultura grobów kloszowych
30. Dobroń st.23. - osada - kultura przeworska
 - osada - kultura polska
31. Dobroń st.24. - osada - kultura przeworska
 - osada - kultura prapolska
32. Dobroń st.25. - osada - kultura grobów kloszowych
 - osada - kultura polska
33. Dobroń st.26. - osada - kultura prapolska
34. Dobroń st.28. - osada - kultura pucharów lejkowatych
35. Dobroń st.29. - ślady osadnictwa - kultura łużycka
36. Dobroń st.30. - osada - kultura łużycka
37. Dobroń st.31. - osada - kultura pucharów lejkowatych
38. Kolonia Ldzań st.1. - ślady osadnictwa - kultura łużycka
 - cmentarzysko - kultura łużycka
39. Kolonia Ldzań st.2. - osada - kultura pucharów lejkowatych
40. Kolonia Ldzań st.3. - ślady osadnictwa - kultura łużycka
41. Kolonia Ldzań st.4. - osada - kultura łużycka

42. Kolonia Ldzań st.5. - ślady osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych
43. Kolonia Ldzań st.6. - ślady osadnictwa - kultura łużycka
44. Ldzań st.5. - skarb monet - kultura prapolska
45. Markówka st.1. - punkt osadniczy - kultura przeworska³
46. Markówka st.2. - osada - kultura polska
 - ślady osadnictwa - kultura polska
47. Mogilno Duże st.1. - osada - kultura przeworska
 - osada - kultura polska
48. Mogilno Duże st.2. - osada - kultura przeworska
49. Morgi st.1. - ślady osadnictwa - kultura łużycka
 - osada - kultura polska
50. Niewółka st.1. - ślady osadnictwa - kultura przeworska
 - ślady osadnictwa - kultura polska
51. Orpelów st.1. - osada - kultura łużycka/kultura grobów kloszowych
 - osada - kultura przeworska
 - osada - kultura polska
52. Orpelów st.2. - osada - kultura łużycka
53. Orpelów st.3. - osada - kultura grobów kloszowych
54. Poleszyn st.1. - osada - kultura polska
55. Poleszyn st.2. - cmentarzysko - kultura grobów kloszowych
 - osada - kultura polska
56. Poleszyn st.3. - cmentarzysko - kultura przeworska
 - ślady osadnictwa - kultura polska
57. Róża st.1. - ślady osadnictwa - epoka kamienia
58. Róża st.2. - epoka kamienia
59. Róża st.3. - epoka kamienia
60. Talar st.1. - osada - kultura łużycka
 - osada - kultura przeworska
 - osada - kultura polska
61. Talar st.2. - osada - pradzieje
 - osada - kultura polska
62. Talar st.3. - osada - kultura łużycka
63. Talar st.4. - osada - kultura łużycka
64. Zimne Wody st.1. - osada - kultura łużycka
65. Zimne Wody st.2. - osada - kultura łużycka
 - ślady osadnictwa - kultura janisławicka
66. Zimne Wody st.3. - osada - kultura łużycka
67. Zimne Wody st.4. - osada - kultura łużycka
68. Zimne Wody st.5. - ślady osadnictwa - pradzieje
69. Zimne Wody st.6. - osada - kultura łużycka
70. Zimne Wody st.7. - ślady osadnictwa - kultura łużycka
71. Zimne Wody st.9. - ślady osadnictwa - kultura łużycka
72. Zimne Wody st.10. - osada - kultura polska
73. Poleszyn, stan.1 - średniowiecze, bez chronologii, obszar 6949, st.29.

2.2. Rys historyczny

Po raz pierwszy Dobroń jako miejscowość pojawił się w 1398r. w akcie uposażenia kościoła w Pabianicach. Tamże miała być przekazywana dziesięcina z tej wsi, należącej wówczas do parafii w Łasku. W XVw. Dobroń został też odnotowany przez Jana Długosza (*Dobron*) w księdze uposażeń diecezji krakowskiej. Wspominał on, iż była to wieś lokowana na prawie polskim. W źródłach szesnastowiecznych (*Dobrony*, *Dobrun*) wymieniany jest

³ Stanowiska w Markówce naniesiono na mapę z pewnym przybliżeniem (w przeciwieństwie do pozostałych stanowisk) ze względu na brak danych o ich dokładnej lokalizacji

na dal jako własność kapituły, podlegająca parafii łaskiej, będąca w obrębie dekanatu i powiatu szadkowskiego województwa sieradzkiego (archidiakonat uniejowski). W roku 1780 (23 czerwca), arcybiskup gnieźnieński, Antoni Kazimierz Ostrowski utworzył tu parafię. Od 1799r. Dobroń był wsią rządową, a w XIXw. wraz z folwarkiem znalazł się w granicach gminy Wymysłów w powiecie łaskim.

Także inne, chociaż zaledwie dwie wsie, mają dość wczesną metrykę historyczną. I one po raz pierwszy zostały odnotowane w źródłach czternastowiecznych. Są to:

- Chechło - znane jako pole we wsi Dobroń; w akcie uposażenia kościoła w Pabianicach z 1398r. zachowała się wzmianka, że dziesięcina ze wszystkich ról folwarcznych w Dobroniu oraz z nowych, zwanych *Hechło*, należy do tegoż kościoła. Dzisiejsza wieś Chechło powstała znacznie później, bo z końcem XVIIIw.
- Poleszyn - wspomniany w dokumencie z 1366r. dotyczącym kościoła w Łasku jako *Polessino*. Wzmiankowany też pod nazwami *Poleszicze*, *Poleszino*, a w XVIw. jako *Poleschyn duplex maior et minor*, *Polessyno*, *Poleszyno Bolkow*, *Poleszyno Stare*, *Poliessyn Orpyliow*; własność szlachecka *Poliessyn Bolkow dicta Wyewolya*. W XIXw. była tu wieś Poleszyn, a w Poleszynie - Orpelowie - folwark i dobra.

2.3. Zasoby kulturowe i krajobrazowe gminy

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568 z późn.zmianami) formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków,
- 2) uznanie za pomnik historii,
- 3) utworzenie parku kulturowego,
- 4) ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Dobroń znajdują się tylko 3 obiekty wpisane do rejestru zabytków: Są to:

- 1/ Kościół parafialny pod wezwaniem św. Wojciecha w Dobroniu – drewniany, II połowa XVIII w. wpis do rejestru zabytków pod nr 33 z 20 lipca 1967 r.
- 2/ Dzwonnica, drewniana, zlokalizowana na działce kościelnej, wpis do rejestru zabytków pod nr 57 z 10 lipca 1967 r.
- 3/ Zespół młyna wodnego w Lizaniu-Talarze, z konca XIX w., wpis do rejestru zabytków pod nr 411/A z 22 stycznia 1996 r.

Kościół parafialny pod wezwaniem św. Wojciecha w Dobroniu. Od 1535r. istniał tu drewniany kościół św. Wojciecha, wzniesiony z fundacji kapituły krakowskiej, który przetrwał do 1763r. Obecny kościół, ufundowany również przez kapitułę krakowską, wystawiono w latach 1776 - 1779. Od tego czasu był on kilkakrotnie odnawiany.

Zabytek jest w dobrym stanie technicznym. Jest to budowla drewniana, wykonana w konstrukcji zrębowej na ceglanej podmurówce. Została wzniesiona w centralnej części działki według projektu Sebastiana Sieradzkiego w stylu barokowym. Jest to kościółek jednonawowy, orientowany, na planie krzyża łacińskiego, z trójbocznie zamkniętym prezbiterium. Jego wyposażenie tworzą m.in.:

- ołtarz główny wczesnobarokowy z rzeźbami świętych biskupów - Wojciecha i Stanisława - oraz z obrazem Boga Ojca z połowy XVIIw.;
- mensa rokokowa z tabernakulum w kształcie świątyni;
- rokokowe mensy ołtarzy bocznych;
- ambony z około XVIIw.;
- chrzcielnica rokokowa;
- 2 feretrony rokokowe z obrazami Matki Boskiej Częstochowskiej, Ecce Homo, św. Rocha i św. Męczennicy;
- żyrandol z figurką Matki Boskiej z XVIIIw.;
- barokowy krzyż na belce tęczowej.

W północno-zachodnim narożniku działki przykościelnej stoi drewniana **dzwonnica barokowa**, otoczona parkanem ze stalowej kraty. Budowniczy jest nieznany. Wiadomo jedynie, że powstała około 1769r. Budowla ta ma konstrukcję słupową, nakrytą dachem czterospadowym zwieńczonym iglicą. Wewnątrz znajduje się niezależna konstrukcja stalowa, na której zawieszony jest dzwon. Zabytek jest w dobrym stanie zachowania.

W bezpośrednim sąsiedztwie kościoła rozpościera się park, nie mający wprawdzie cech zabytkowych, jednakże objęty ochroną konserwatorską. Informacje na jego temat umieszczono na str.14-15.

Zespół młyna wodno-elektrycznego w Ldzaniu - Talarze, w skład którego wchodzi: budynek młyna, turbina, śluza wodna, młynek i turbina wodna d.kaszarni (młynek).

Pierwsza wzmianka o młynie w Talarze pochodzi z 1568r. Obiekt współcześnie istniejący powstał w końcu XIXw. na miejscu poprzedniego, który spłonął. Jest to drewniany młyn elektryczny, wolnostojący, o trzech kondygnacjach z piwnicą i użytkowym poddaszem.

Młyn w Ldzaniu - Talarze tradycyjnie czerpał napęd z wód rzeki Grabi. Około 1900r. właściciel młyna Kazimierz Fiszer przystąpił do modernizacji młyna, tj. zbudował obecny budynek produkcyjny, a starszy przystosował do produkcji kaszy. Na jazie między budynkami zamontował zaś turbinę wodną systemu Francis'a. Typ ten, opracowany w 1849r. przez James'a Bichene Francis'a, okazał się modelem trwałym i opanował wiele siłowni wodnych powstałych do połowy XXw. Zastosowana tutaj turbinę wyprodukowano około 1900r, być może w fabryce Weigtl'a w Łodzi lub w Radomsku, w fabryce „Kryzla i Wojakowskiego”.

W 1949r cały majątek o powierzchni 79 ha upaństwowiono, a wraz z nim młyn. Przez dalsze lata był on dzierżawiony przez Gminną Spółdzielnię „Samopomoc Chłopska” w Dobroniu. W 1952r. turbinę wymieniono na większą o analogicznej konstrukcji (zbudowaną w Radomsku, w dawnej fabryce „Kryzla i Wojakowskiego”), a w 1971r. wprowadzono napęd z silnika. W maju 1995r. zaprzestano produkcji z powodu jej nieopłacalności. W młynie, będącym w dobrym stanie technicznym, utrzymano jednak wszystkie maszyny do przemiału żyta.

Tzw. młynek, czyli dawna kaszarnia, obecnie pełni funkcję szopy-magazynu dla okolicznych mieszkańców. Jest to wolnostojący budynek drewniany o dwóch kondygnacjach z podpiwniczeniem i użytkowym poddaszem. Po II wojnie światowej zamontowano tu prądnice, która dostarczała prąd kilku domostwom. Po upaństwowieniu przez wiele lat przerabiano w nim zboże na śrutę. W 1965r. został unieruchomiony, a po wymontowaniu maszyn zaczął pełnić funkcję magazynu. Z tego też względu obiekt mocno niszczeje, jego stan techniczny jest bardzo zły. Wymaga natychmiastowego remontu.

Zespół młyński w Ldzaniu - Talarze stanowi interesujący dokument stanu techniki w energetyce wodnej z początku XXw. Z uwagi na typ budowli hydrotechnicznych, architekturę budynków, wyposażenie w sprawne wciąż maszyny i urządzenia, może być traktowany jako modelowe rozwiązanie techniczno - funkcjonalne młyna wodnego z tego okresu. Jako całość prezentuje wartości zabytkowe i winien być objęty ochroną prawną. W rejestrze zabytków umieszczono postulat utworzenia tu muzeum młynarstwa, co z pewnością pozwoliłoby na zachowanie zabytku w dobrym stanie technicznym oraz stanowiło cenny pomnik rozwoju techniki na przełomie XIX i XXw.

2.4. Inne obiekty i obszary o wartościach kulturowych.

a) cmentarze

Na terenie gminy Dobroń znajdują się cztery cmentarze, mieszczące się w Chechle, Dobroniu oraz w Wymysłowie Piaskach i Wymysłowie Francuskim.

Chechło II - cmentarz ewangelicko - augsburski, obecnie nieczynny. Założono go około 1906r. - z tego bowiem czasu pochodzi najstarszy nagrobek. Cmentarz ten charakteryzuje się nieregularnym rozplanowaniem. Brak tu obiektów zabytkowych, jak również pomników przyrody. Mieszczą się tu mogiły żołnierzy: niemieckich i radzieckich z czasów I wojny

światowej oraz z 72 pułku piechoty poległych we wrześniu 1939r. Cmentarz w Chechle znajduje się na gruntach gminnych i jest przez gminę otoczony stałą opieką.

Dobroń - cmentarz parafialny rzymsko - katolicki, czynny. Powstał już w XVIIw i jak na tę dość dawną metrykę jest w dobrym stanie. Na jego obszarze odnotowano 15 obiektów zabytkowych.

W Dobrońiu, na tzw. Górkach Dobrońskich, znajduje się ponadto zbiorowa mogiła żołnierzy poległych w czasie II wojny światowej. Położona jest na terenie należącym do Lasów Państwowych i nie jest otoczona żadną opieką.

Udział okolicznej ludności w walkach z lat 1939-1945 upamiętnia również obelisk z płytą pamiątkową, wzniesiony przy tutejszym kościele.

Wymysłów - Piaski - cmentarz rzymsko - katolicki znajdujący się na gruntach należących do gminy.

Wymysłów - Francuski - mieści się tu nieczynny od ponad 100 lat cmentarz protestancki, na którym chowano niegdyś zamieszkującą tutaj ludność francuską, której i sama miejscowość zawdzięcza swój przydomek. Położony jest ów cmentarz na terenie Lasów Państwowych.

b) rozplanowanie wsi, układy rozłogów pól, krajobraz kulturowy

W gminie Dobroń nie ma jednostek osadniczych o wyróżniającym się układzie ruralistycznym. Wszystkie wsie to typowe rzędówki ze stale uzupełnianą zabudową w lukach przy drodze przez wieś, z tendencją do przekształcania się w ulicówki. Jedynie najbardziej zurbanizowana część gminy, jaką tworzy zespół wsi Dobroń, Dobroń Mały i Zakrzewki, stanowi układ systematycznie podlegający żywej rozbudowie poprzez wypełnianie wolnych przestrzeni nową zabudową jednorodziną. Z reguły dzieje się tak w drodze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obejmujących fragmenty dotychczas niezabudowanych obszarów.

Modyfikowany jest więc cały układ urbanistyczny, przyjmujący coraz bardziej typowo miejski charakter. Dotychczas nie działa się to jednak w oparciu o pewną docelową koncepcję kompozycji urbanistycznej. Obecnie obszar ten ma sporządzony plan miejscowy, zgodnie z którym proces zabudowy będzie kontynuowany, bowiem ta część gminy jest wyposażona we wszystkie urządzenia infrastruktury komunalnej: wodociąg, kanalizację sanitarną, gaz przewodowy, telefony.

Układ rozłogów pól jest w poszczególnych wsiach typowy, prostopadły do dróg wiejskich. Działki są, generalnie rzecz biorąc, zbyt wąskie jak na potrzeby współczesnych gospodarstw rolnych. Jest to jednak efekt wielowiekowych procesów związanych z podziałami ziemi.

Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, w granicach gminy Dobroń wyodrębnione zostały obszary o najwyższych wartościach kulturowych, które powinny stanowić obszary ochrony krajobrazu kulturowego. Zaliczono do nich:

- obszar sołectw Ldzania i Morgów na południe od trasy projektowanej drogi ekspresowej S-8,
- obszar sołectw Przygoń i Baryczy,
- obszar części sołectwa Orpelów przylegający do Łasku-Kolumny.

Kształtowanie nowej zabudowy w tych obszarach powinno się cechować szczególną troską o możliwie duże nawiązywanie do tradycyjnej zabudowy Kolumny, zabudowy wsi Ldzań oraz możliwie pełne stosowanie się do zasad ochrony walorów widokowych doliny Pałuszniczy, panoram i charakterystycznych cech krajobrazu rolno-osadniczego.

c) budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Ich zweryfikowany wykaz zamieszczono poniżej:

Lp.	Położenie miejscowość	- Obiekt	Ulica, nr
1.	Barycz	Młyn - zagroda nr 1 (młynarska)	
2.	Barycz	Dom – zagroda nr 1 (młynarska)	
3.	Barycz	Obora – zagroda nr 1 (młynarska)	
4.	Barycz	Dom nr 9	
5.	Barycz	Dom – zagroda nr 10	
6.	Barycz	Obora – zagroda nr 10	
7.	Barycz	Dom nr 24	
8.	Barycz	Kapliczka	
9.	Brogi	Dom – zagroda nr 1	
10.	Brogi	Obora – zagroda nr 1	
11.	Brogi	Stodoła – zagroda nr 1	
12.	Brogi	Dom nr 3	
13.	Brogi	Dom nr 4	
14.	Brogi	Dom nr 5	
15.	Brogi	Dom – zagroda nr 6	
16.	Brogi	Obora – zagroda nr 6	
17.	Brogi	Dom – zagroda nr 7	
18.	Brogi	Obora – zagroda nr 7	
19.	Brogi	Obora w zagrodzie nr 8	
20.	Brogi	Stodoła – zagroda nr 12	
21.	Czechło I	Dom	Długa 12
22.	Czechło I	Dom	Długa 40
23.	Czechło I	Dom	Długa 70
24.	Czechło I	Dom	Długa 80
25.	Czechło I	Kapliczka	
26.	Czechło I	Cmentarz ewangelicko-augsburski	Zwycięstwa
27.	Czechło II	Budynek szkoły podstawowej	Lipowa 2
28.	Czechło II	Dom nr 14	Lipowa 14
29.	Czechło II	Dom nr 16	Lipowa 16
30.	Czechło II	Kapliczka	
31.	Dobroń	Zespół kościoła par.p.w.św.Wojciecha	
32.	Dobroń	Kościół par.p.w.św.Wojciecha	Sienkiewicza 56
33.	Dobroń	Dzwonnica kościoła par.p.w.św.Wojciecha	Sienkiewicza 56
34.	Dobroń	Plebania – zespół kościoła par. p.w. Św.Wojciecha	Sienkiewicza 41
35.	Dobroń	Dom parafialny – zespół kościoła par. p.w.św.Wojciecha	Sienkiewicza 54
36.	Dobroń	Cmentarz rzymsko-katolicki, parafialny	Sienkiewicza
37.	Dobroń	Zespół dworca PKP	
38.	Dobroń	Budynek stacji – zespół dworca PKP	Torowa 7
39.	Dobroń	Dom – zespół dworca PKP	Torowa 7
40.	Dobroń	Dom dróżnika – zespół dworca PKP	Kolejowa
41.	Dobroń	Dom kolejarski – zespół dworca PKP	Kolejowa 1
42.	Dobroń	Dom kolejarski – zespół dworca PKP	Kolejowa 3
43.	Dobroń	Dom kolejarski – zespół dworca PKP	Kolejowa 5
44.	Dobroń	Park	Sienkiewicza
45.	Dobroń	Budynek gospodarczy	Sienkiewicza 62
46.	Dobroń	Dom	Szkolna 1
47.	Dobroń Duży	Dom nr 13	
48.	Dobroń Duży	Dom nr 30	
49.	Dobroń Duży	Dom nr 39	
50.	Dobroń Duży	Dom nr 41	
51.	Dobroń Duży	Dom nr 44	
52.	Dobroń Duży	Dom nr 46	
53.	Dobroń Duży	Dom nr 47	

54.	Dobroń Duży	Dom nr 51	
55.	Dobroń Duży	Dom nr 52	
56.	Dobroń Duży	Dom nr 57	
57.	Dobroń Duży	Dom nr 59	
58.	Dobroń Duży	Dom nr 66	
59.	Dobroń Duży	Dom nr 69	
60.	Dobroń Mały	Dom nr 1	
61.	Dobroń Mały	Dom nr 6	
62.	Dobroń Mały	Dom nr 17	
63.	Dobron Mały	Dom	Wrocławska 4
64.	Dobroń Mały	Dom	Wrocławska 16
65.	Dobroń Stary	Dom	Sienkiewicza 13
66.	Dobroń Stary	Dom	Sienkiewicza 15
67.	Dobroń Stary	Dom	Sienkiewicza 17
68.	Dobroń Stary	Dom	Sienkiewicza 22
69.	Dobroń Stary	Dom	Sienkiewicza 27
70.	Dobroń Stary	Kapliczka p.w. św.Floriana	
71.	Dobroń-Zakrzewki	Dom	Zakrzewki 3
72.	Dobroń Zakrzewki	Dom	Zakrzewki 4
73.	Dobroń Zakrzewki	Dom	Zakrzewki 10
74.	Dobroń Zakrzewki	Dom	Zakrzewki 25
75.	Kolonia Ldzań	Dom nr 7	
76.	Kolonia Ldzań	Dom – zagroda nr 11	
77.	Kolonia Ldzań	Stodoła – zagroda nr 11	
78.	Kolonia Ldzań	Dom – zagroda nr 13	
79.	Kolonia Ldzań	Obora – zagroda nr 13	
80.	Kolonia Ldzań	Stodoła – zagroda nr 13	
81.	Kolonia Ldzań	Dom nr 14	
82.	Kolonia Ldzań	Dom nr 17	
83.	Kolonia Ldzań	Dom nr 34	
84.	Ldzań	Dom – zagroda nr 4	
85.	Ldzań	Dom nr 5	
86.	Ldzań	Dom – zagroda nr 6	
87.	Ldzań	Dom nr 7	
88.	Ldzań	Dom nr 8	
89.	Ldzań	Dom nr 10	
90.	Ldzań	Dom – zagroda nr 11	
91.	Ldzań	Dom nr 12	
92.	Ldzań	Dom nr 15	
93.	Ldzań	Dom nr 17	
94.	Ldzań	Dom nr 18	
95.	Ldzań	Dom nr 19	
96.	Ldzań	Dom – zagroda nr 20	
97.	Ldzań	Obora – zagroda nr 20	
98.	Ldzań	Dom nr 21	
99.	Ldzań	Dom nr 24	
100.	Ldzań	Dom nr 30	
101.	Ldzań	Dom – zagroda nr 31	
102.	Ldzań	Dom nr 39	
103.	Ldzań	Dom nr 40	
104.	Ldzań	Dom nr 41	
105.	Ldzań	Stodoła w zagrodzie nr 43	
106.	Ldzań	Dom nr 44	
107.	Ldzań	Dom nr 47	
108.	Ldzań	Dom nr 48	
109.	Ldzań	Dawna karczma i zajazd	
110.	Ldzań	Park podworski	
111.	Ldzań - Talar	Zespół młyna wodno-elektrycznego	

112.	Ldzań - Talar	Budynek młyna	
113.	Ldzań - Talar	Turbina	
114.	Ldzań - Talar	Śluza wodna	
115.	Ldzań - Talar	Młynek	
116.	Ldzań - Talar	Turbina wodna d.koszarni (młynek)	
117.	Markówka	Dom nr 7	
118.	Markówka	Obora w zagrodzie nr 11	
119.	Markówka	Dom nr 38	
120.	Markówka	Dom nr 43	
121.	Markówka	Dom nr 44	
122.	Markówka	Dom nr 50 – budynek dawnej szkoły	
123.	Mogilno Duże	Dom nr 13	
124.	Mogilno Duże	Dom nr 14 – budynek dawnej szkoły	
125.	Mogilno Duże	Dom nr 33	
126.	Mogilno Duże	Dom nr 34	
127.	Mogilno Duże	Dom nr 40	
128.	Mogilno Duże	Dom nr 44	
129.	Mogilno Duże	Dom nr 47	
130.	Mogilno Duże	Dom nr 48	
131.	Mogilno Duże	Dom nr 50	
132.	Morgi	Dom nr 1	
133.	Morgi	Dom – zagroda nr 4	
134.	Morgi	Obora – zagroda nr 4	
135.	Orpelów	Dom nr 10	
136.	Orpelów	Dom nr 22	
137.	Orpelów	Dom nr 23	
138.	Orpelów	Dom nr 26	
139.	Orpelów	Dom nr 49	
140.	Orpelów	Dom nr 51	
141.	Orpelów	Dom nr 56	
142.	Orpelów	Budynek szkoły podstawowej	
143.	Orpelów	Zespół dworsko-parkowy	
144.	Poleszyn	Dwór – zespół dworsko-parkowy	
145.	Poleszyn	Park – zespół dworsko-parkowy	
146.	Róża	Dom nr 6	
147.	Róża	Dom nr 13	
148.	Róża	Stodoła z zagrody nr 26	
149.	Róża	Obora w zagrodzie nr 30	
150.	Róża	Dom – zagroda nr 42	
151.	Róża	Stodoła z obórką – zagroda nr 42	
152.	Róża	Dom z zagrody nr 43	
153.	Róża	Stodoła – zagroda nr 50	
154.	Róża	Dom – zagroda nr 55	
155.	Róża	Obora – zagroda nr 50	
156.	Róża	Dom nr 58	
157.	Róża	Kapliczka	
158.	Róża	Kapliczka	
159.	Róża	Kapliczka	
160.	Wincentów	Dom w zagrodzie nr 11	
161.	Wincentów	Obora w zagrodzie nr 11	
162.	Wincentów	Dom nr 12	
163.	Wincentów	Dom nr 16	
164.	Wincentów	Dom nr 21	
165.	Wincentów	Dom nr 26	
166.	Wincentów	Dom nr 33	
167.	Wincentów	Dom w zagrodzie nr 39	
168.	Wincentów	Obora w zagrodzie nr 39	
169.	Wincentów	Dom nr 38	

170.	Wincentów	Kapliczka	
171.	Wymysłów Francuski	Cegielnia	
172.	Wymysłów Francuski	Dom nr 7	
173.	Wymysłów Piaski	Cmentarz żołnierzy niemieckich i rosyjskich poległych w I wojnie światowej	
174.	Wymysłów Piaski	Cmentarz protestancki	
175.	Wymysłów Piaski/Wymysłów Franc.	Kapliczka	
176.	Zimne Wody	Dom w zagrodzie nr 6	

Powyższy wykaz jest efektem odrębnego opracowania pn. „Gminna ewidencja zabytków” uzgodnionego z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi. Wskutek weryfikacji dotychczasowej ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zostało skreślonych 75 obiektów, które nie istnieją obecnie w terenie, stanowią ruinę lub zostały przebudowane i zatraciły wskutek tej przebudowy swoje dotychczasowe wartości kulturowe. Wśród w/w 75 obiektów: 5 dotyczyło wsi Barycz, 3 – wsi Brogi, 2 – miejscowości Dobroń, 7 – Dobronia Dużego, 7 Dobronia Małego, 7 Dobronia Starego, 2 Dobronia Zakrzewek, 1 – Dobronia Żabieńca, 9 – Kolonii Ldzań, 3 – Ldzania, 6 – Markówki, 1 – Mogilna Dużego, 2 – Mogilna Małego, 5 – Orpelowa, 2 – Goleszyna, 3 – Róży, 1 – Wincentowa, 1 – Wymysłowa Francuskiego, 2 – Wymysłowi Piasków i 6 obiektów – miejscowości Zimne Wody.

2.6. Dotychczasowe wytyczne konserwatorskie

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń z 1993r. wyznaczone zostały dla jej obszaru strefy ochrony, w których działalność inwestycyjna winna uwzględniać wytyczne konserwatorskie. Były to:

- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmująca park i cmentarz w Dobroniu. W obszarze tym i w bezpośrednim jego sąsiedztwie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- strefa konserwatorskiej ochrony archeologicznej obejmująca obszary o domniemanej zawartości ważnych relikwów archeologicznych, zastrzeżona jako tereny obserwacji archeologicznej. Na tym obszarze wszelka działalność inwestycyjna winna być dokonywana pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim. W razie stwierdzenia relikwów archeologicznych prace budowlane powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych. W obszarze tym występują stanowiska archeologiczne podane w załączonym wykazie.

W/w obszary zostały zweryfikowane w toku sporządzania zmiany studium w 2005 r. oraz w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla obszaru centralnej części gminy Dobroń w tym samym roku. Ich przestrzenne zasięgi przedstawiają rysunki studium.

Od ostatniej zmiany studium stan, o którym mowa wyżej, nie zmienił się.

W 2000 r. ukazała się drukiem publikacja autorstwa Roberta Adamka i Tadeusza Nowaka „Zarys dziejów Dobronia i okolicznych miejscowości do 1939 roku (wchodzących w skład obecnej gminy Dobroń)”. Publikacja przybliży mieszkańcom i zainteresowanym tę problematykę.

3. Infrastruktura społeczna.

3.1. Ludność

Według stanu na 31 grudnia 2006 r. ludność gminy Dobroń w poszczególnych sołectwach liczyła:

Lp.	Sołectwo	1988	1998	2004	2006
1.	Barycz	211	204	211	222
2.	Chechło I	738	701	886	922
3.	Chechło II	702	748	798	842
4.	Dobroń Duży	428	414	413	405
5.	Dobroń Mały	384	492	563	570
6.	Dobroń Poduchowny ^{x)}	709	828	854	963
7.	Ldzań	273	186	179	176
8.	Markówka	156	144	150	171
9.	Mogilno Duże	244	238	254	247
10.	Mogilno Małe	202	166	178	175
11.	Morgi	114	191	190	209
12.	Orpelów	610 ^x	676 ^x	593	592
13.	Przygoń	.	.	115	147
14.	Poleszyn	202	193	189	200
15.	Róża	172	171	166	171
16.	Wincentów	236	159	194	195
17.	Wymysłów	120	141	108	111
18.	Zakrzewki	581	457	489	525
	Razem gmina	6.082	6.109	6.530	6.672

^x oznacza Dobroń

^{xx} oznacza Orpelów razem z Przygoniem

Ludność gminy w ciągu ostatnich 8 lat zwiększyła się o 571 osób, przy czym wzrost ten w największym stopniu wystąpił w sołectwach: Chechło I, Chechło II, Dobroń Mały, Dobroń Poduchowny, Zakrzewki i Morgi. W tych miejscowościach występuje w ostatnich latach wzmożony ruch budowlany realizowany przez inwestorów z sąsiednich miast: Pabianic, Łodzi i Łasku. Wskazuje to na fakt wiązania wzrostu liczby ludności z ruchem migracyjnym, nie zaś z przyrostem naturalnym.

Ruch naturalny ludności przedstawia poniższa tabela:

Lata	Małżeństwa	Urodzenia	Zgony	Przyrost naturalny
1995	38	68	70	-2
1998	20	37	53	-16
2004	53	62	62	0
2005		57	67	-10
2006		64	66	-2

Migracje – ruch wędrówkowy ludności:

Lata	Napływ	Odływ	Saldo
1995	94	67	+27
1998	45	90	-45
2004	184	54	+130
2005			
2006			

Jak widać, przyrost naturalny jest ujemny lub bliski wartości zerowej, natomiast saldo migracji jest w różnych latach różne, jednak w przewadze dodatnie, a ogólna liczba ludności gminy jednak systematycznie rośnie.

Lata	Wiek	0-6		7-15		16-19		20-65
	Płeć	M	K	M	K	M	K	M
1990		354	342	442	433	177	182	1678
1992		345	333	436	424	182	195	1709
1994		325	311	432	438	200	176	1691
1995		329	287	426	437	197	189	1699
1996		302	275	449	432	193	190	1728
1997		291	254	453	442	187	197	1757
1998		277	248	455	443	186	206	1773
2002		223	217	467	443	220	208	1719

Lata	Wiek	20-60	pow.65	pow.60	razem		ogółem
	Płeć	K	M	K	M	K	
1990		1498	277	585	2929	3040	5968
1992		1519	297	634	2969	3105	6074
1994		1505	291	635	2939	3065	6004
1995		1518	301	634	2953	3065	6018
1996		1562	300	637	2972	3096	6068
1997		1584	295	642	2983	3119	6102
1998		1585	296	638	2989	3120	6109
2002		1779	347	690	3176	3337	6513

Źródło: dane UG, r. 2002 - dane NSP

Z prezentowanych powyżej danych można wysnuć szereg interesujących wniosków. Na przestrzeni 12 lat liczba dzieci (wiek 0 - 6) zmniejszyła się aż o 36,8 %, co niewątpliwie wskazuje na drastyczny spadek liczby urodzeń. Na prawie nie zmienionym poziomie utrzymuje się liczba dzieci w wieku szkolnym (7 - 15 lat), nastąpił w tej grupie wiekowej wzrost o 3,9 %. Istotny był przyrost w grupie młodzieży (16 - 19 lat): o 19,2%. Ważną sprawą był wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym. Dla mężczyzn w wieku 20 - 65 lat wyrażał się wskaźnikiem 2,4%, kobiet w wieku 20 - 60 lat przybyło 18,7%. Liczba mężczyzn w wieku poprodukcyjnym wzrasta o 4,5%, a kobiet w wieku powyżej 60 lat o 17,9%. Zjawisko to jest jednak naturalne i tendencja ta z pewnością będzie się utrzymywać. Generalnie jednak można stwierdzić, że ludność gminy Dobroń starzeje się w coraz większym stopniu.

Zjawiskiem normalnym jest również feminizacja populacji. Przy wyraźnej przewadze mężczyzn w najmłodszych grupach wiekowych, w grupie 16 - 19 lat praktycznie proporcja ta się wyrównuje, a potem wzrasta przewaga kobiet. W poszczególnych latach wyglądało to następująco:

1990 - 103,8
1992 - 104,6
1994 - 104,3
1995 - 103,8
1996 - 104,2
1997 - 104,6
1998 - 104,4
2002 - 105,0 kobiet na 100 mężczyzn

Według danych powszechnego spisu rolnego z 2002 r. praca w gospodarstwie rolnym stanowiła główne źródło utrzymania dla 763 osób, praca na własny rachunek - dla 1391 osób, praca najemna - dla 2791 osób, dochody z rent i emerytur - dla 1872 osób.

3.2. Warunki mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe gminy Dobroń według danych NSP 2002 r. obejmują łącznie 2.144 mieszkania o 7.896 izbach i 172.828 m² powierzchni użytkowej. 97,0 % stanowią one własność osób fizycznych. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu wynosi 4,08, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosi 89,6 m². Na 1 izbę przypada 0,82 osoby, na 1 osobę przypada 26,2 m² powierzchni użytkowej mieszkania. Z ogólnej liczby mieszkań 15,1 % znajduje się w budynkach wybudowanych w okresie do 1944 r., 68,2 % mieszkań znajduje się w budynkach wybudowanych w okresie 1945-1989 r., 16,7 % mieszkań to nowe budownictwo jednorodzinne ostatnich kilkunastu lat.

3.3. Usługi publiczne, organizacje społeczne

- *szkolnictwo i placówki kultury:*

Na terenie gminy Dobroń funkcjonują obecnie 3 szkoły podstawowe: w Dobroniu, w Mogilnie Dużym i w Chechle II. Zlikwidowane są dotychczasowe filie tych szkół w Ldzaniu, Orpelowie i Markówce. Ponadto w Dobroniu istnieje publiczne gimnazjum oraz liceum ogólnokształcące. Te dwie ostatnie szkoły tworzą od niedawna Zespół Szkół w Dobroniu. W kompleksie tym funkcjonuje także Gminna Biblioteka Publiczna, a w budynku szkoły w Chechle II - filia tej biblioteki. W budynku zespołu szkół w Dobroniu funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury ze słynnym w regionie łódzkim i nie tylko - Zespołem Pieśni i Tańca „Dobroń”. Nie zmienił się obraz w zakresie uczęszczania dzieci do szkół poza granicami gminy Dobroń.

- *ochrona zdrowia*

Od 2005 r. funkcjonuje w gminie Samodzielny Publiczny Gminny Ośrodek Zdrowia w Dobroniu zajmujący parter budynku przy ul. Sienkiewicza. Piętro tego budynku - po adaptacji - zostało przeznaczone pod gminne przedszkole. Specjalistyczne usługi ochrony zdrowia zapewniają placówki w Pabianicach i Łodzi.

- *sport i turystyka*

Wiodącym klubem sportowym jest LKS „Iskra” Dobroń z główną sekcją - piłką nożną. Drużyna seniorów występuje w klasie okręgowej. W klubie działa ponadto sekcja szachowa. Klub dysponuje boiskiem sportowym w Dobroniu. Z obiektów turystycznych ogólnodostępnych we wsi Ldzań znajduje się pole namiotowe na gruntach wspólnoty wiejskiej. Pozostałą formą wypoczynku w gminie są działki letniskowe skoncentrowane głównie w Ldzaniu, Baryczy i Wymysłowie Piaskach.

- *Ochotnicze Straże Pożarne*

Na terenie gminy działa 8 jednostek OSP, a mianowicie: Chechło II, Dobroń, Ldzań, Markówka, Mogilno Małe, Morgi, Orpelów i Róża. Wszystkie dysponują swoimi strażnikami i samochodami (Chechło i Dobroń po dwa, pozostałe po jednym). OSP w Dobroniu działa w Krajowym Systemie Ratowniczo-Gaśniczym (KSRG).

- *Koła gospodyń wiejskich*

Działają we wsiach: Barycz, Chechło, Dobroń Duży, Dobroń Poduchowny, Ldzań, Markówka, Mogilno Duże i Mogilno Małe, Orpelów, Poleszyn, Róża, Wymysłów.

- *Organizacje religijne*

Na terenie gminy znajduje się świątynia kościoła rzymsko-katolickiego, tj. kościół parafialny w Dobroniu oraz dwie kaplice (Chechło II i Morgi). Parafia w Dobroniu obsługuje Chechło II, Chechło I (część), Dobroń, Ldzań, Markówkę, Mogilno Duże i Małe, Morgi, Wincentów, Wymysłów i Zakrzewki. Z pozostałych miejscowości gminy, Róża należy do parafii Pawlikowice, a Barycz, Orpelów i Poleszyn do parafii w Łasku-Kolumnie. Cmentarz parafialny znajduje się w Dobroniu.

4. Sfera gospodarcza

Działalność pozarolnicza

Sołectwami o największej aktywności gospodarczej są: Dobroń, Chechło I, Chechło II oraz Dobroń Mały. Przeważają podmioty gospodarcze jednoosobowe i małe firmy rodzinne. Do największych zakładów produkcyjnych należą: „Agra” - producent masztów flagowych, „Ankor” - przetwórstwo rolno-spożywcze, „Skoda - Bednarek” - autoryzowana stacja obsługi, „Jantoń” - producent win, „Keno” - producent dywaników, „Korczak” - producent odzieży roboczej, „Kilargo” - producent lodów, „Mikłasz” - producent mrożonek mięsno-warzywnych, „Precyzmet” - producent obudów metalowych, „Stalplast” - producent wyrobów metalowych, „Viola” - producent bielizny, „Coemi” - producent odzieży. Wymienione zakłady zatrudniają łącznie średnio 600-700 osób. Na terenie gminy funkcjonują nadto 4 fermi drobiu: w tym: 2 w Chechle II, 1 w Chechle I i 1 w Dobroniu Małym zaś „Mykogen” - producent podłoża pod pieczarki w Orpelowie podjął działania na rzecz zmiany użytkowania istniejących budynków i ich rozbudowy dla działalności zajmującej się recyklingiem samochodów. O uruchomienie nowego zakładu w Chechle I produkującego formy wtryskowe dla branży samochodowej stara się firma z Pabianic „Fortech”. W 2004 r. na terenie gminy Dobroń funkcjonowało 414 podmiotów gospodarczych, z których według branż najliczniejszą (105) stanowiły produkcja i handel artykułami spożywczymi i przemysłowymi, branża odzieżowa (50), branża budowlana (54), branża motoryzacyjna (29), i transport (25). Pozostałe branże mają znaczenie marginalne. W 2006 r. w gminie zarejestrowanych było 416 podmiotów gospodarczych, a więc tylko o 2 więcej niż przed dwoma laty.

4.2. Rolnictwo

4.2.1. Uwarunkowania rozwoju rolnictwa

- Uwarunkowania przyrodnicze

Warunki naturalne dla rolnictwa są w gminie Dobroń na ogół korzystne. Zarówno rzeźba jak i klimat, a także warunki wodne nie stwarzają rolnictwu barier rozwojowych. Warunki glebowe są, w porównaniu z sąsiednimi gminami, średniokorzystne. Gleby wyższych klas bonitacyjnych (III-IV) zajmują powierzchnię 1.844 ha stanowiąc zaledwie 37,44 % powierzchni użytków rolnych, w tym gleby klasy III zajmują powierzchnię tylko 445 ha, co stanowi 9,04 %

Najlepsze gleby koncentrują się w zasadzie w jednym rejonie - wsiach Chechło I i Chechło II. Nieco gorszy jakościowo, bo z przewagą gleb klasy IV jest kompleks gleb we wsiach Mogilno Małe i Mogilno Duże oraz Dobroń - Zakrzewki.

Zdecydowanie najgorsze warunki glebowo-rolnicze mają wsie: Ldzań-Morgi oraz Markówka i Wincentów.

Fakt istnienia w gminie szerokiej doliny rzeki Pałusznicy uzewnętrznia się stosunkowo wysokim udziałem łąk i pastwisk. Ich udział w ogólnej powierzchni użytków rolnych wynosi aż 32,1 %.

- Uwarunkowania techniczne

Zaledwie 19,0 % ogólnej powierzchni użytków rolnych jest zmeliorowana. Melioracje obejmują przede wszystkim użytki zielone w dolinie Pałusznicy i dolinkach pobocznych uchodzących do doliny rzeki Grabi - łącznie ich powierzchnia wynosi 536,2 ha. Powierzchnia zmeliorowanych gruntów ornych (melioracja szczegółowa - drenaż) obejmuje powierzchnię 436,2 ha. Razem jest to powierzchnia 972,4 ha.

Zmeliorowane grunty orne stanowią kompleksy tylko w 3 wsiach: Orpelów, Poleszyn i Dobroń Poduchowny. Zmeliorowane użytki zielone obejmują fragmenty łąk we wsiach: Dobroń Duży, Dobroń, Mogilno Duże, Róża, Orpelów, Poleszyn i Chechło II. Łącznie długość rowów i kanałów melioracyjnych wynosi 71.053 mb. Nie ma w gminie Dobroń deszczowni.

Znacząca część użytków rolnych wymaga zabiegów melioracyjnych. Są to przede wszystkim grunty wsi Chechło I, Chechło II, Dobroń, Mogilno Małe i Mogilno Duże, Dobroń Duży, Róża i Ldzań.

Obecny, niewielki deficyt wód powierzchniowych dla rolnictwa nie uzasadnia, zdaniem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu, budowy zbiornika dużej retencji Ldzań o planowanej powierzchni zalewu 229 ha. Autorzy Studium zaproponowali w pierwszej edycji, by nie rezygnując w ogóle ze zbiornika, przewidywać nadal jego realizację, głównie dla potrzeb rekreacyjnych, o powierzchni około 80 ha. Obecnie nie koryguje się tego założenia.

- Uwarunkowania społeczno-gospodarcze

Gmina Dobroń nie wyróżnia się w regionie wysokim poziomem kultury rolnej wyrażonej stopniem wykształcenia rolników i specjalizacji oraz towarowości gospodarstw rolnych. Nie sprzyja temu zwłaszcza bardzo wysoki stopień rozdrobnienia gospodarstw. Liczba gospodarstw rolnych wg danych NSP 2002 r. wynosi 1032, z tego do 5 ha to aż 69,1 % ich ogólnej liczby. Gospodarstwa powyżej 15 ha stanowią zaledwie 3,2 % ogólnej liczby. Średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Dobroń wynosi 5,30 ha, a bez lasów i gruntów leśnych - 4,62 ha. Aż 34,3 % liczby gospodarstw nie przekracza powierzchni 2 ha. Nie zauważa się tu wyraźnej specjalizacji upraw. Jedynym miejscem koncentracji upraw szklarniowych i w ogrzewanych tunelach foliowych jest rejon obydwu wsi Chechło.

Przetwórstwo rolno-spożywcze ogranicza się do 3 zakładów przetwórstwa mięsa, 2 dużych zakładów rozbioru drobiu, w tym jeden bazujący na własnej fermie hodowlanej, zakładu produkcji ciastek, 2 zakładów produkcji makaronu, 2 piekarni, wytwórni lodów i zamierzanego uruchomienia zakładu przetwórstwa ziemniaków. Nie zawsze jest tak, że funkcjonowanie zakładu przetwórstwa rolno - spożywczego działa mobilizująco w sensie ekonomicznym na otoczenie. Nie badano, w ramach tego opracowania, zależności pomiędzy profilem produkcji rolnej, a jej zbytem w zakładach przetwórczych funkcjonujących w gminie Dobroń.

Jedyny młyn w Talarze o zabytkowym charakterze jest nieczynny, funkcjonuje jedynie mały śrutownik w Orpelowie. W zakresie młynarstwa gminę obsługują obiekty młynarskie w Pabianicach.

W zakresie technicznej obsługi rolnictwa nie ma tu wyspecjalizowanych warsztatów. Należy przypuszczać, że naprawy sprzętu rolniczego przeprowadzają istniejące zakłady mechaniki pojazdowej. Obsługę weterynaryjną pełni lecznica dla zwierząt w Dobroniu.

Wnioski:

- **Stosunkowo wysokie tempo urbanizacji gminy mierzone zmniejszaniem się powierzchni użytków rolnych na 1 mieszkańca (przed 20 laty: 0,90 ha/Mk, obecnie 0,73 ha/Mk) oraz postępująca zabudowa podmiejskich wsi i rejonu rekreacyjnego Ldzań-Morgi i Baryczy, skutkująca systematycznym ubytkiem na cele nierolnicze gruntów rolnych, często wysokich klas bonitacyjnych sprawia, że koniecznym się staje ustalenie rygorystycznego zakazu zabudowy na wybranych enklawach dysponujących najlepszymi warunkami glebowo-rolniczymi.**
- **Na etapie koncepcji Studium należy rozstrzygnąć konflikty przestrzenne i funkcjonalne w zakresach: rolnictwo przy trasach komunikacyjnych, rolnictwo w obszarach zagrożenia powodziowego, rolnictwo czy zalesianie gruntów rolnych słabszych klas bonitacyjnych zgodnie z zakresem zawartym w uproszczonych planach urządzania lasów niepaństwowych lub zakresem szerszym, realność wykonywania nowych melioracji.**

4.2.2. Rolnictwo w gminie

Pomimo różnych symptomów wysokiego stopnia urbanizacji, gmina Dobroń jest jednak gminą rolniczą. Struktura użytkowania gruntów jest następująca:

wyszczególnienie	ha	ogółem %	w tym: indywidualne gosp.rolne	
			ha	%
powierzchnia ogólna	9.509	100,0	5.474	100,0
użytki rolne			4.772	87,2
grunty orne			2.997	
sady			17	
łąki			1.407	
pastwiska			350	
lasy	4.012	42,2	455	8,3
pozostałe			246	4,5

Źródło: Powszechny Spis Rolny 2002.

Z powyższego wynika, że przeważająca część gruntów pozostaje we władaniu prywatnym. Jedynie lasy w większości pozostają we władaniu skarbu państwa, a tylko 14,4 % powierzchni leśnej stanowią lasy niepaństwowe.

Strukturę obszarową indywidualnych gospodarstw rolnych przedstawia poniżej tabela:

wielkość gospodarstwa	powierzchnia	%	liczba gosp.	%
ogółem w gminie	5.474	100,0	895	100,0
w tym:				
do 1 ha	135	2,4	263	6,1
od 1 - 5 ha	1.308	23,9	450	43,6
od 5 - 10 ha	1.725	31,5	217	21,0
od 10 - 15 ha	939	17,2	69	6,7
15 ha i więcej	1.367	25,0	33	3,2

Jak z powyższego zestawienia wynika, największy udział w ogólnej powierzchni użytków rolnych zajmują gospodarstwa od 5-10 ha (31,5 %), chociaż ich liczba stanowi tylko 21,0% ogólnej liczby gospodarstw rolnych. Pojedyncze gospodarstwa o dużych arealach nie mają istotnego wpływu na strukturę obszarową.

W produkcji roślinnej gmina Dobroń nie wyróżnia się niczym szczególnym. Uprawiane są tu rośliny powszechnie znane. Największą powierzchnię upraw zajmuje żyto (644 ha tj. 30,9%), następnie ziemniaki (około 200-300 ha tj. 10,1%), mieszanki zbożowe, pszenżyto, owies i pszenica. Nie uprawia się tu praktycznie roślin oleistych. Znaczne obszary upraw mieszanek zbożowych mogą wskazywać na zapotrzebowanie w gospodarstwach na pasze dla swoich zwierząt.

Z analizy pogłowia zwierząt gospodarskich i zmian w tym zakresie, jakie zaszły w przeciągu ostatnich 10 lat wynika, że:

- podobnie jak w całym regionie pogłowie zwierząt gospodarskich w sposób wyraźny zmalało. W skali gminy spadek ten w ostatnim 10-leciu wynosił odpowiednio: dla bydła i trzody chlewnej - o około 20 %, owiec - o blisko 70 %. W poszczególnych sołectwach spadki pogłowia bydła w największym stopniu dotknęły: Dobroń, Wincentów, Barycz i obydwie Chechle. Dla trzody chlewnej drastyczne spadki pogłowia wystąpiły: w Dobroniu, Baryczy i Chechle I.

- wzrosty pogłowia zwierząt gospodarskich wystąpiły: bydła - w Mogilnie Małym, w Zakrzewkach i w Łdzaniu oraz w Mogilnie Dużym, trzody chlewnej: w Mogilnie Małym, w Poleszynie, w Zakrzewkach, w Dobroniu Dużym i w Róży.
- zaznacza się tendencja do prowadzenia dużych hodowli zwierząt gospodarskich. Widać to zarówno po wydanych decyzjach ustalających warunki zabudowy dla dużych obiektów inwentarskich obejmujących 50 DJP i więcej jak też po zainteresowaniu się rolników możliwością uzyskania istotnych dopłat ze środków unijnych.

Wniosek:

Strategiczny rejon dla rolnictwa tworzą wsie: Mogilno Małe, Mogilno Duże i Dobroń Duży. Nie potwierdza się wyraźnie prosta zależność pomiędzy dobrymi i bardzo dobrymi warunkami glebowo-rolniczymi, a wynikami gospodarki rolnej.

5. System komunikacji

5.1. Charakterystyka stanu istniejącego układu komunikacyjnego i obsługi.

Gminę Dobroń zaliczyć można do Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej, a więc pozostającą w silnym oddziaływaniu czynników regionalnych. Urządzenia komunikacyjne, będące jednym z istotniejszych atrybutów obszaru aglomeracji, będą więc pod silną presją uwarunkowań tejże aglomeracji, szczególnie w odniesieniu do rozwoju przyszłościowego w zakresie tras wyższego rzędu znaczenia krajowego i międzynarodowego.

Całe pasmo podlegające intensywnej urbanizacji od Łodzi do Sieradza, a obejmujące m.in.: Pabianice, Dobroń, Łask i Zduńską Wolę również wnosi silne uwarunkowania o znaczeniu ponadlokalnym.

Układ komunikacyjny gminy, główny element obsługi komunikacyjnej podstawowych jednostek osadniczych i rejonów zagospodarowania gminy składa się z:

- sieci drogowej,
- linii kolejowej,
- pasażerskiej komunikacji zbiorowej autobusowej PKS,
- linii podmiejskich komunikacji zbiorowej miasta Łask: do Baryczy i Pabianic.

5.1.1. Sieć drogowa.

Układ drogowy składa się z dróg publicznych: krajowych, powiatowych i gminnych. W sieci drogowej nie występują drogi wojewódzkie. Ponadto w obszarze gminy występują drogi gospodarcze i obsługujące tereny zabudowy wiejskiej.

A. Drogi krajowe

W obszarze gminy formalnie występują dwie drogi krajowe, klasyfikowane jako drogi główne ruchu przyspieszonego (GP), tj.:

- droga Nr 14, droga główna ruchu przyspieszonego (GP), w relacji Łódź - Pabianice - Łask - Sieradz - Walichnowy (Wrocław). Jest to droga III klasy technicznej, znaczenia międzyregionalnego, posiada jedną jezdnię dwupasową oraz ulepszone pobocza.
- droga Nr 12, droga główna ruchu przyspieszonego (GP), w relacji Łask - Piotrków Tryb. - Sulejów - Opoczno - Radom - Puławy - Kurów (Lublin). Przebiega ona tylko na niewielkim odcinku wzdłuż granicy gminy i jej udział w obsłudze gminy nie jest istotny. Jest to droga III klasy technicznej, znaczenia międzyregionalnego, posiada jedną jezdnię dwupasową, w ostatnim okresie odcinek z Łasku do granic gminy Żelów został gruntownie przebudowany.

B. Drogi powiatowe

Zapewniają one (wraz z drogą krajową Nr 14) podstawowe powiązania z sąsiednimi gminami, w tym siedziby gminy tj. Dobronia. Drogi powiatowe klasyfikowane są jako drogi zbiorcze i lokalne (Z i L).

Według uzyskanych informacji z Zarządu Dróg Powiatowych w Pabianicach i przeglądu w terenie, charakterystyka dróg powiatowych kształtuje się następująco:

- ilość dróg - 6

- długość dróg - 26,10 km, w tym około 62 % dróg o nawierzchni ulepszonej.

Można więc uznać stan istniejący za zadowalający. Drogi powiatowe mają szerokość jezdni w zasadzie od 4,0 m - 5,0 m, incydentalnie do 7,0 m. Ten stan należy uznać za niekorzystny i należy dążyć do modernizacji jezdni do szerokości 5,5 - 7,0 , przy czym na terenach zabudowy powinna obowiązywać szerokość 6,5 - 7,0 m.

C. Drogi gminne

Stanowią w obszarze gminy podstawową sieć zapewniającą zarówno bezpośrednią obsługę zainwestowania jak i powiązanie do dróg wyższych klas tj. dróg zbiorczych (powiatowych) i głównych (krajowych).

Zapewniają one również większość połączeń wewnętrznych gminy. Drogi gminne klasyfikowane są jako drogi lokalne (L).

- ilość dróg – 12, wnioskuje się o 17,
- długość dróg - 40,32 km, w tym około 56 % o nawierzchni ulepszonej, co można uznać za stan dostateczny.

Należy tu wskazać, że ponad 40 % dróg wymaga modernizacji nawierzchni do uzyskania nawierzchni utwardzonych.

Drogi gminne posiadają jezdnie o szerokości generalnie 4,0 - 6,0 m, a wyjątkowo 3,2 m i większe od 6,0 m. Należy zmierzać do uzyskania wymaganych szerokości jezdni tj. 5,0 - 6,0 m. Informacje o drogach gminnych podano w zestawieniu, zostały one zaktualizowane zgodnie z dokonaną w grudniu 2006 r. inwentaryzacją.

W obszarze gminy występuje szereg dróg nie ustanowionych jako drogi publiczne, a pełniące często istotne funkcje i posiadające w wielu przypadkach nawierzchnie ulepszone.

Uchwałą Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2006 r, nadano drogom publicznym gminnym nową numerację, która obowiązuje od 1 października 2006 r. Wykaz tych dróg został zamieszczony w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 319 z 13 września 2006 r., a w niniejszym studium w zestawieniu na stronie 36. Wykaz ten, w oparciu o nowe opracowanie inwentaryzacji dróg gminnych z grudnia 2006 r, gmina będzie się starała zweryfikować o nowe propozycje zamieszczone w zestawieniu.

5.1.2. Komunikacja zbiorowa

Gmina jest obsługiwana przez komunikację zbiorową w sposób zróżnicowany. Miejscowości położone przy drodze Nr 14 i linii kolejowej są obsługiwane dobrze. Pozostała część gminy nie jest obsługiwana przez komunikację zbiorową. Należy więc dążyć do objęcia obsługą linii autobusowych (PKS) większych jednostek osadniczych gminy.

Dworce PKS dla linii o zasięgu regionalnym i krajowym znajdują się w Pabianicach i Łasku. W gminie znajdują się przystanki autobusowe w miejscowościach Dobroń i Chechło. Przystanki kolejowe również znajdują się w Dobroniu i Chechle II, a stacje i dworce - w Pabianicach, Zduńskiej Woli, Łasku i Łodzi.

5.1.3. Kolej

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa pierwszorzędowego znaczenia Łódź (Warszawa) - Ostrów Wlkp. (Wrocław). Linia jest dwutorowa i zelektryfikowana. W obszarze gminy są dwa przystanki: Dobroń i Chechło. Linia kolejowa zapewnia dogodne połączenie z sąsiednimi miastami i Łodzią, jakkolwiek - ze względu na spadek wielkości przewozów pasażerskich - zmniejszyła się częstotliwość i ilość pociągów. Wszystkie skrzyżowania kolei z drogami są kolizyjne, w jednym poziomie. Tereny kolejowe stanowią - w świetle ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tereny zamknięte.

5.1.4. Powiązania zewnętrzne

Realizowane są poprzez układ drogowy i linię kolejową. Główne powiązania zapewnia droga krajowa Nr 14, ale także droga krajowa Nr 12 oraz linia kolejowa Łódź - Wrocław.

5.1.5. Ruch samochodowy

Posiadane informacje dotyczą dróg krajowych Nr 14 i Nr 12, na których ruch samochodowy jest największy i systematycznie rośnie. Szczególnie wysoki jest na drodze Nr 14. Ruch ten wzrasta w ciągu 1 roku o około 10%.

Ruch samochodowy stwarza pewne problemy w obsłudze jednostek osadniczych położonych przy drodze Nr 14 oraz wnosi pewne uciążliwości. Wskazano, aby dla ruchu lokalnego i pojazdów rolniczych ukształtować połączenie alternatywne drogami gminnymi.

5.2. Uwarunkowania stanu

1. Modernizacji wymagają nawierzchnie jezdni dróg gminnych i powiatowych w zakresie:
 - przebudowy nawierzchni gruntowych na utwardzone i ulepszone (bitumiczne),
 - poszerzenia jezdni do wymaganych szerokości tj. dróg zbiorczych (powiatowych) do 5,5 m - 7,0 m, dróg lokalnych (gminnych) do 5,0 - 6,0 m.
2. Korekty wymaga obecny układ drogowy gminy, w szczególności potrzebne są nowe rozwiązania odciążające drogę krajową Nr 14 z obsługi terenów przyległych.
4. Należy rozwinąć obsługę komunikacją autobusową umożliwiając objęcie tą obsługą większe jednostki osadnicze gminy.

5.3. Uwarunkowania zewnętrzne

Dotyczą one sieci dróg ruchu szybkiego oraz elementów obwodnicy miasta Pabianice.

1. Przez obszar gminy Dobroń przewidywany jest przebieg drogi ekspresowej S-8, w tym dwa węzły z relacjami tj. z planowaną drogą ekspresową S-14 stanowiącą zachodnią obwodnicę Łódzkiego Zespołu Miejskiego oraz z drogą Nr 12 w rejonie lotniska „Łask”.
2. Przez obszar gminy przewidywany jest przebieg odcinka drogi ekspresowej S-14, łączącej się z drogą ekspresową S-8. Przewidywany jest węzeł z relacjami drogi S-14 z drogą Nr 14 w rejonie wsi Chechło II - ul. Kosobudzka o nazwie „Dobroń”
3. Od drogi Nr 14 w kierunku wschodnim, w rejonie wsi Chechło I planowana jest droga główna - jako obwodnica południowa miasta Pabianice. Jest to propozycja miasta Pabianice i planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. W niniejszej zmianie studium nie jest przewidziana zmiana przebiegu tej drogi. Możliwością jej włączenia do drogi krajowej Nr 14 w dotychczasowym miejscu, podporządkowana jest korekta dróg lokalnych w obszarze Chechła I obsługujących zespoły terenów zabudowanych i podlegających zabudowie. Zasadą nadrzędną jest zapewnienie obsługi terenów z dróg niższych klas.
4. Zgodnie z uchwałą Zarządu Województwa Łódzkiego w sprawie nadania numerów drogom powiatowym powiatu pabianickiego (Dz.U.W.Ł. Nr 75 z 31.03.2003 r.) drogi powiatowe otrzymały nowe numery.

CHARAKTERYSTYKA DRÓG POWIATOWYCH:

Lp.	Nr drogi - relacja	Długość całkowita drogi [w m]	Długość drogi w gminie [w m]	w tym: o nawierzchni ulepszonej	Szerokość jezdni [w m]	Szerokość korony [w m]
1	Droga Nr 4912E relacji (Kiki-Mauryców)-Markówka-Dobroń Mały-Ldzań-gr.gminy	18.957	12.900	9.900	4,0	6,0
2	Droga Nr 3301E relacji (Wronowice) gr. gminy – granica gminy (Janowice)	11.450	5.500	-	5,0	6,0 – 8,0

5	Droga Nr 3310E relacji Mogilno Duże - Róża	6.400	6.400	6.400	4,0	6,0 – 7,0
6	Droga Nr 3313E relacji Róża – granica gminy (Ślądkowice)	2.300	1.300	-	4,0	6,0 – 7,0
Razem			26.100	15.300		

CHARAKTERYSTYKA DRÓG GMINNYCH:

Nr drogi	Relacja	Całkowita długość w mb	Nawierzchnia (mb)			Szerokość jezdni [w m]	Szerokość korony [w m]
			bitumiczn a	tłuczeń	gruntowa naturalna		
(G1) 108051E	(Kudrowice) granica gminy – Wymysłów – droga gminna G3	3.250	-	3.250	-	4,7	5,6
(G2) 108052E	Markówka – Wincentów – Chechło I	4.550	4.550	-	-	4,4	5,7
(G3) 108051E	Dobroń – Szczerki – Piątkowisko gm. Pabianice	2.800	2.450	350	-	5,0 – 8,0	7,8 – 11,0
(G4) 108052E	Chechło – Karolew (granica gminy)	1.380	1.380	-	-	4,2	6,2
(G5) 108053E	Poleszyn Górny – Orpelów – droga krajowa Nr 14	8.710	3.860	3.050	1.800	4,0	7,4
(G6) 108054E	Kolumna – Orpelów	1.080	1.080	-	-	4,4	5,9
(G7) 103346E	Grunty m. Łask – Barycz – Kolumna Las	2.725	2.440	285	-	5,0-6,8	7,2 – 8,2
(G8) 108055E	Łask – Kolumna Las – Mogilno Duże	2.285	940	1.345	-	4,2-4,5	7,2
(G9) 108056E	Dobroń Duży – Mogilno Małe	2.655	2.655	-	-	4,3	6,5
(G10) 108057E	Chechło – Kosobudy – Mogilno Duże	4.560	1.360	3.200	-	4,0	5,8
(G11) 108056E	Mogilno Małe – Pawlikowice (granica gminy)	3.500	-	-	3.500	3,0-4,0	5,2-6,4
(G12) 108058E	Ldzań – Róża	3.350	-	3.350	-	3,5	6,5
(G13) 108060E	Ldzań – Kolumna Las – granica gminy (Ślądkowice II)	2.650	2.650	-	-	4,0 – 4,2	7,0
108059 proponycja drogi wewn.	Wola Łaska(dr.kr.nr 12-gr.gm.Łask (Ostrów)	1.002	1.002			3,2	6,2

(G14) propozycja nadania nr	Dobroń - ul. Witosa ul. Zakrzewki	2.400	1.680	720	-	6,0	9,4
(G15) propozycja nadania nr	Dobroń – ul. Szkolna	900	900	-	-	6,1	8,3
(G16) propozycja nadania nr	Dobron Mały	1.580	990	590	-	4,2	8,3
(G17) propozycja nadania nr	Markówka - Wymysłów	2.050	2.050	-	-		
	Razem	50.425	28.985	16.140	5.300		

Objaśnienia: w nawiasie zamieszczono numer drogi wg opracowania branżowego z inwentaryzacji dróg gminnych, numer sześciocyfrowy z literą E jest numerem nadanym drodze uchwałą Zarządu Województwa Łódzkiego i obowiązuje od 1.10.2007 r.

6. Infrastruktura techniczna.

6.1. Zaopatrzenie w wodę

6.1.1. Zasoby wodne

Źródłem zaopatrzenia Gminy Dobroń w wodę są wody podziemne czwartorzędowe i czwartorzędowo - górnokredowe.

Zasadnicze znaczenie dla gminy ma ujęcie zlokalizowane w Markówce. W ostatnim okresie została tu zwiększona pojemność zbiorników wyrównawczych z 300 do 660 m³. Na ujęciu w Markówce wybudowano drugą studnię o głębokości 35,5 m eksploatowaną na przemian w ramach zatwierdzonych zasobów dla studni Nr I tj. 80 m³/h. Zatwierdzone zasoby ujęcia Chechło-Dobroń zostały określone na podstawie próbnych pompowań na poziomie 1100m³/h, przy depresji odpowiadającej rzędnej 100m n.p.m. Obecnie pozostała jedynie jako rezerwowa studnia nr I, z której istnieje rurociąg D=500mm do stacji wodociągowej w Pabianicach. Pozostałe 4 studnie głębinowe tego ujęcia zostały fizycznie zlikwidowane. Zatwierdzona ilość zasobów wody ujęcia w Markówce zabezpiecza aktualne potrzeby komunalne gminy.

Zestawienie wielkości wydajności eksploatacyjnych poszczególnych ujęć oraz ich zatwierdzonych zasobów przedstawia poniższa tabela:

Lokalizacja ujęcia		Zasoby eksploatacyjne [m ³ /h]	Głębokość [m]	Średni pobór [m ³ /db]	Rezerwa %
Markówka		80,0 „B”	40	~500	60-70
Chechło - Dobroń	I	182,0 „B”	100	1000-1200	60-70
	II-IV	918,0 „B”	100	Nie eksploatowane od 1966r	

6.1.2. Sieć wodociągowa

Rozwój gminnych zbiorowych systemów wodociągowych na przestrzeni ostatnich lat charakteryzował się dużą dynamiką, chociaż zasadnicza część inwestycji wodociągowych została wykonana przed 1996 rokiem. W 1996 roku gminna sieć wodociągowa obejmowała 63,26 km i 1374 przyłączy. W 1997 roku wykonanych zostało 10,17 km sieci oraz 159 przyłączy, zaś w 1998 roku odpowiednio 6,7 km sieci ze 102 przyłączami. W połowie 1999

roku na terenie gminy funkcjonowało 80,13 km sieci wodociągowej obsługującej 1635 przyłączy. W okresie, jaki upłynął od sporządzenia pierwszej edycji studium zostały wykonane wodociągi wiejskie we wsiach Kolonia Ldzań. Morgi, Brogi, w ostatnich latach – wodociągi dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej. Stan sieci wodociągowej na koniec 2004 r. wynosił 93 km oraz 2016 przyłączy (1850 odbiorców), na koniec 2006 r. - km oraz przyłączy. Do realizacji pozostał wodociąg dla wsi Zimne Wody i Wymysłów Francuski oraz sieci wodociągowe związane z przygotowywaniem kolejnych nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i o innych funkcjach.

Nadal wsie Przygoń i Barycz zaopatrywane są w wodę z komunalnego ujęcia wody w Łasku. Ponadto do gminnej sieci wodociągowej przyłączonych jest 13 odbiorców z terenu m. Pabianice [Klimkowizna]. Z sieci wodociągowej korzystało ponad 93 % mieszkańców gminy.

Wnioski:

- stan istniejący systemu zaopatrzenia w wodę w gminie Dobroń należy uznać za zadowalający
- dzięki dużej dynamice rozwoju sieci dostęp do niej uzyskało praktycznie cała gmina
- wysokie rezerwy eksploatacyjnych zasobów wody (około 70%) stanowią o pełnym zabezpieczeniu potrzeb wody w przyszłości
- przyszłe działania powinny koncentrować się na utrzymaniu w sprawności technicznej istniejących źródeł oraz sieci wodociągowej

6.2. Gospodarka ściekowa

Rozwój sieci kanalizacyjnej na terenie Gminy Dobroń zdecydowanie nie nadążył za dynamicznym rozwojem sieci wodociągowych.

Budowę kanalizacji sanitarnej zapoczątkowała dopiero oddana do eksploatacji w 1998 roku mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków typu kontenerowego „Ecolo-chief-10M”, zlokalizowana w Dobroniu Poduchownym. W/w nowoczesna oczyszczalnia zajmująca teren o powierzchni 1,83 ha pozwala na oczyszczenie 350 m³ ścieków na dobę. Stopień oczyszczania obrazują wskaźniki z pozwolenia wodnoprawnego:

BZT 5	- 30 mg/l
CHZT	- 50 mg/l
azot ogólny	- 30 mg/l
fosfor	- 5 mg/l
odczyn pH	- 6,5-9

Oczyszczone ścieki kierowane są z oczyszczalni do rowu melioracyjnego R 21 o długości 260 m, a następnie do rzeki Pałusznicy. Oczyszczalnia ścieków ma terenowe możliwości dalszej rozbudowy.

Sieć kanalizacyjna zlokalizowana w Dobroniu, Dobroniu Małym i Zakrzewkach na koniec 2006 roku obejmowała 12,7 km i 343 przyłączy. Obecna sieć kanalizacyjna obsługuje 1266 mieszkańców, kilka zakładów przemysłowych, gminny zespół szkół, ośrodek zdrowia. Planowana jest w najbliższym czasie (do 2015 r.) rozbudowa gminnej oczyszczalni ścieków do 700 m³/d oraz wybudowanie około 15 km sieci kanalizacji sanitarnej dla wsi Chechło II i wsi Dobroń. Najbardziej zurbanizowana i posiadająca warunki do dalszej urbanizacji część gminy Dobroń została objęta planem „aglomeracji Dobroń”. Aglomeracja została utworzona Rozporządzeniem Nr 7/05 Wojewody Łódzkiego z dnia 16.05.2005 r ze zmianą zawartą w Rozporządzeniu Nr 15/05 z 8.07.2005 r. Ścieki z obszaru wsi Chechło I zostaną skierowane do systemu kanalizacji sanitarnej miasta Pabianice.

W zachodniej części gminy, w okolicy Orpelowa , poprzez rów RG i RG 1 o długości około 500m oraz odcinek kanalizacji deszczowej odprowadzane są do rzeki Pałusznicy podczyszczone ścieki z zakładów produkcyjnych zlokalizowanych poza obszarem gminy Dobroń.

Wnioski:

- dynamiczna rozbudowa sieci wodociągowej w gminie doprowadziła do zwiększenia ilości powstających ścieków, co grozi pogorszeniem się warunków sanitarnych. Wyjątkowo ważne jest w związku z tym wyposażenie obszarów nie przewidzianych do wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej w szczelne atestowane zbiorniki bezodpływowe i sprawnie zorganizowany wywóz ścieków z tych zbiorników do punktu zlewnego przy oczyszczalni.
- konieczna jest rozbudowa sieci kanalizacyjnej w samym Dobroniu oraz budowa sieci w Chechle I skierowanej do systemu kanalizacji miejskiej miasta Pabianice,
- konieczne jest wprowadzanie lokalnych rozwiązań w sołectwach (grupowe oczyszczalnie ścieków, oczyszczalnie przyzagrodowe lub szczelne szamba),
- istnieje rezerwa przepustowości w oczyszczalni sięgająca 50%
- należy utrzymywać oczyszczalnię w dobrym stanie technicznym,
- uregulowania wymaga sprawa odprowadzania ścieków z zakładów produkcyjnych prowadzących działalność gospodarczą zarówno na terenie gminy, jak i w jej sąsiedztwie.

6.3. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy nie ma wysypiska odpadów. Gmina odpowiedzialna jest głównie za odpady komunalne. Są nimi odpady powstające w gospodarstwach domowych, a także odpady nie zawierające odpadów niebezpiecznych pochodzące od innych wytwórców odpadów, które ze względu na swój charakter lub skład są podobne do odpadów powstających w gospodarstwach domowych.

Odpady komunalne wywożone są przez dwie koncesjonowane firmy: „EKOREGION” i „BRACIA STRACH”, które świadczą usługi na podstawie indywidualnie zawartych umów z mieszkańcami. Odpady wywożone są na składowiska, z którymi firmy te współpracują tj. do Pajęczna, do Bełchatowa i do Sobuczyna.

Poza tym jest prowadzona selektywna zbiórka odpadów obejmująca swym zasięgiem cały obszar gminy. Zbierane są odpady z tworzyw sztucznych (butelki PET) oraz stłuczka szklana i kolorowa. Zbiórka prowadzona jest w 15 punktach składających się z 3 koszy każdy. Łączna pojemność koszy wynosi 82,5 m³. Częstotliwość opróżniania to raz w miesiącu, a w okresie letnim (maj-wrzesień) 2 razy w miesiącu. Zebrane odpady są przekazywane do powtórnego przerobu. Ponadto 2 razy w roku prowadzona jest w całej gminie objazdowa zbiórka odpadów wielkogabarytowych. Akcja ta nie obejmuje zakładów działalności gospodarczej. Zbierane są takie odpady jak: zużyty sprzęt AGD i RTV, meble, elementy stolarki, zużyte opony, przeterminowane lekarstwa, baterie i akumulatory. Zebrane odpady przekazywane są do sortowni i dalszej utylizacji.

Rozwiązanie to w dużym stopniu zapobiega wyrzucaniu śmieci do lasów, rowów lub tworzeniu dzikich wysypisk śmieci (w październiku 2003 r. liczba stwierdzonych dzikich wysypisk śmieci wynosiła 36).

Ilość wywożonych odpadów komunalnych szacuje się na poziomie 2000 ton.

Odpady przemysłowe to te grupy i rodzaje odpadów, które powstają w wyniku działalności gospodarczej przez osoby prawne, działające na podstawie odpowiednich ustaw. Na terenie gminy Dobroń udział odpadów przemysłowych w odpadach ogółem wynosi około 58 %.

Odpady z gminnej oczyszczalni ścieków oraz podczyszczalni ścieków w Zakładzie Produkcji Win „Jantof” wywożone są poza gminę przez odbiorców wylonionych w drodze przetargu.

Wnioski:

Gospodarka odpadami na terenie gminy jest prowadzona poprawnie. Mimo tego, nadal spotkać można niekontrolowane miejsca gromadzenia odpadów w lasach lub na ich skraju.

6.4. Elektroenergetyka

6.4.1. Wysokie napięcie

Zasadniczym źródłem zasilania Gminy Dobroń w energię elektryczną są stacje transformatorowo - rozdzielcze 110/15kV, zlokalizowane poza obszarem gminy. Główne punkty zasilania stanowią:

- GPZ Łask I i Łask II z mocą zainstalowaną po 16 MVA każdy zasilane dwoma ciągami linii 110kV z kierunku Pabianic i Zduńskiej Woli,
- GPZ Rypułowice z mocą zainstalowaną 50 MVA zasilany dwoma ciągami linii 220kV z kierunku Rogowca i Janowa,
- RPZ PZPB „Pamotex” Pabianice z mocą zainstalowaną 32 MVA (2x1610/10 MVA) zasilany dwoma ciągami 110kV z kierunku Zelowa i Rypułowic.

Mniejsze znaczenie dla gminy ma GPZ Żelów z mocą zainstalowaną 32 MVA .

Podstawowe źródła zasilania dysponują znacznymi rezerwami mocy.

Stan techniczny linii 220 i 110kV oraz głównych punktów zasilania jest dobry.

Na terenie gminy występują również linie wysokich napięć :

- 220kV - w południowo-wschodniej części gminy z kierunku Rogowiec - GPZ Rypułowice,
- 110kV - w południowo-wschodniej i północnej części gminy z kierunków: RPZ PZPB Pabianice – Żelów oraz GPZ Rypułowice – GPZ Łask I.

Przebieg linii jest kolizyjny wobec istniejącej zabudowy, głównie wsi Róża i Chechło I.

6.4.2. Średnie i niskie napięcie

Zasilanie odbiorców w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieci średnich napięć, 62 stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/0,4kV oraz sieć niskiego napięcia.

Dostawa energii jest powszechna w zdecydowanej większości realizowana przez linie napowietrzne oraz słupowe stacje trafo. Liniami kablowymi wykonane jest jedynie podłączenie stacji trafo w Dobroniu (GS) oraz przejście pod torami i drogą Nr 14 w Chechle.

Podstawowym ciągiem średniego napięcia zasilającym w energię elektryczną gminę Dobroń jest magistralna napowietrzna linia 15kV GPZ Łask II – Pabianice. Linia ta zaspokaja obecne i perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne, przy założeniu niskiego tempa rozwoju gospodarczego gminy oraz przy braku odbiorców wymagających zwiększonej niezawodności zasilania. Rozległość sieci oraz duża ilość stacji trafo, dla których magistralna napowietrzna linia 15kV stanowi podstawowe zasilanie (również Łask-Kolumna) oraz ograniczone możliwości awaryjnego zasilania z innej linii, wpływają - pomimo zadawalającego stanu technicznego - na jej znaczną awaryjność. Remontu wymagają niektóre odgałęzienia od w/w linii wraz ze stacjami trafo w powiązaniu z rozdziałem obwodów niskiego napięcia oraz budową nowych stacji transformatorowych 15/0,4kV stosownie do miejscowych potrzeb energetycznych (Dobroń, Wincentów, Przygoń, Poleszyn, Markówka). W perspektywie, dla zwiększenia niezawodności zasilania, należy rozważyć budowę drugiej linii magistralnej średniego napięcia od stacji transformatorowo – rozdzielczej 110/15kV znajdującej się na terenie sąsiedniej gminy Łask.

Linia napowietrzna 15kV Żelów – Pabianice poprzez wyremontowane odgałęzienie wraz z siedmioma stacjami trafo na terenie gminy stanowi jedyne zasilanie dla wsi Ldzań, Morgi, Brogi, Zimne Wody. Znaczna długość w/w linii napowietrznej ,która stanowi podstawowe zasilanie również dla stacji trafo w sąsiednich gminach Buczek i Żelów, wpływa na jej znaczną awaryjność.

Końcowy odcinek linii napowietrznej 15kV Pabianice – Pawlikowice , poprzez dwie stacje trafo oraz sieci niskich napięć, stanowi zasilanie w energię elektryczną dla wsi Róża. Linia ta wykazuje znaczną awaryjność.

Sieci średnich napięć obsługują dwa rejony energetyczne: RE w Sieradzu i RE w Pabianicach.

Wnioski:

- **stan techniczny sieci elektroenergetycznych na terenie gminy jest zróżnicowany, w niektórych rejonach modernizacji wymagają zarówno linie 15kV, stacje trafo oraz linie niskich napięć.**
- **konieczna jest budowa nowych stacji trafo w zależności od miejscowych potrzeb .**
- **należy poprawić pewność zasilania poprzez budowę nowej magistralnej linii napowietrznej lub spięcie podstawowych ciągów 15 kV zasilających gminę.**

6.5. Gazownictwo

Źródłem zasilania gminy w gaz ziemny jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300(6.3MPa) relacji: Pabianice -Zduńska Wola - Sieradz. Przy gazociągu na terenie osiedla Zakrzewki zlokalizowana jest stacja redukcyjno-pomiarowa I⁰ o wydajności 3000 Nm³/h, zasilająca sieci gazowe średniego ciśnienia na terenie gminy.

Dynamiczna rozbudowa sieci gazowych realizowana jest etapami w oparciu o „Koncepcję programową gazyfikacji” opracowaną dla gminy Dobroń.

W latach 1995-96 zostało wykonane 10,0 km sieci gazowej średniego ciśnienia oraz 199 przyłączy. Kolejne inwestycje realizowane w latach 1997-99 spowodowały, że na koniec 1999 r. w gminie Dobroń funkcjonowało 19,24 km sieci z 318 odbiorcami gazu. Na koniec 2004 r. funkcjonowało 23,1 km sieci gazowej z 336 odbiorcami. Stopień gazyfikacji wynosił niespełna 10 % potencjalnych odbiorców. W okresie ostatnich 2 lat nie wybudowano jednak kolejnych odcinków sieci gazowej.

Wnioski:

- **wprowadzanie gazyfikacji sprzyja ochronie środowiska poprzez ograniczenie lokalnej emisji pyłów, tlenków siarki i azotu.**
- **stacje redukcyjno-pomiarowe oraz gazociągi są układami zamkniętymi i wyłączając stany awaryjne nie zagrażają środowisku naturalnemu.**
- **należy zintensyfikować działania na rzecz dalszej gazyfikacji gminy w celu substytucji paliw stałych gazem ze względu na ochronę środowiska oraz rachunek ekonomiczny.**

6.6. Telekomunikacja

Usługi telekomunikacyjne na terenie gminy Dobroń świadczy Telekomunikacja Polska S.A. poprzez zainstalowaną w budynku pocztowym centralę telefoniczną UCM o pojemności 888 abonentów z możliwością rozbudowy.

Na koniec 1997 roku do sieci telekomunikacyjnej przyłączonych było 759 abonentów, na koniec 1998 roku 820 abonentów. W połowie 1999 roku liczba abonentów w gminie osiągnęła wielkość 856 oraz 7 aparatów wrzutowych ogólnodostępnych (Morgi, Chechło, Łdzań oraz 4 sztuki w Dobroniu). Na sieć telefoniczną składają się zarówno linie kablowe podziemne jak i napowietrzne. Na koniec 2004 r. do sieci telekomunikacyjnej było przyłączonych 1617 odbiorców. Wskaźnik gęstości telefonicznej, czyli ilość telefonów przypadająca na 1000 mieszkańców w gminie wynosi 144..W ostatnim okresie obserwowany jest raczej ubytek abonentów stałych aparatów telefonicznych na rzecz telefonów komórkowych.

W sołectwach przyległych do gminy Łask (Przygoń, Barycz) obsługa telefoniczna realizowana jest aktualnie w oparciu o centralę telefoniczną typu E-10 zainstalowaną w Łasku- Kolumnie.

Na terenie gminy usytuowane są dwie stacje bazowe telefonii komórkowej: w Przygoniu oraz przy bazie materiałowej GDDKiA w Chechle II. Kolejna stacja telefonii komórkowej została niedawno wybudowana przy oczyszczalni ścieków w Dobroniu.

Wnioski:

- istnieje techniczna możliwość dalszych podłączeń nowych abonentów do sieci telefonicznej, jednak proces ten jest zależny od woli mieszkańców, a nie działań gminy,

7. Zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

7.1. Zagrożenia środowiska

Współczesne procesy geomorfologiczne i klęski żywiołowe oraz czynniki antropogeniczne to główne przyczyny zagrożeń, na jakie nieustannie narażone jest środowisko przyrodnicze

Pierwsza grupa zagrożeń na terenie gminy Dobroń związana jest z zagrożeniem powodziowym w dolinie rzeki Grabi. Według operatu przeciwpowodziowego, sporządzonego w ODGW w Poznaniu w latach 90. tereny zagrożenia powodziowego obejmowały około 346 ha powierzchni gminy. Na obszarze gminy Dobroń nie ma podstawowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych. Teren ten jednak ulega zalaniom w czasie wysokich stanów wód, o czym świadczy m.in. fakt, że w czasie powodzi 1997r na terenie gminy, w dolinie Grabi zalanych zostało znacznie więcej gruntów niż to przewidywano w operacie z lat 90.tych. Podtopienia występują także w dolinie rzeki Pałusznicy. W kolejnych edycjach studium należy więc uwzględnić i pokazać na rysunku studium tereny okresowo podtapiane, pomimo, że nie zostało dotychczas opracowane przez RZGW Studium zabezpieczeń przed powodzią terenów nieobwałowanych.

Zagrożenia antropogeniczne środowiska to przede wszystkim:

- zagrożenia atmosfery i wynikająca z tego degradacja klimatu lokalnego
- zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych
- zagrożenia pokrywy glebowo - roślinnej
- zagrożenia środowiska przez odpady
- zagrożenia środowiska przez hałas
- skażenie promieniotwórcze środowiska (elektromagnetyczne i jonizujące)

7.1.1. Zanieczyszczenia i ochrona powietrza atmosferycznego

Ochrona powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami odgrywa istotną rolę w jakości życia społeczeństwa. Stan powietrza zależy od ilości i wielkości źródeł emisji, jak również od ilości ładunków napływających z terenów sąsiednich.

Powietrze atmosferyczne i klimat obszaru gminy pozostają pod degradującym wpływem lokalnych palenisk domowych, przemysłu, kotłowni, transportu i komunikacji, a także przemysłu otaczających ją miast: Łasku i Pabianic. Wpływ ich wyraża się w zanieczyszczaniu powietrza szkodliwymi dla środowiska pyłami, gazami, uciążliwymi zapachami itp. Sytuacja gminy jest jednak pod tym względem o tyle komfortowa, że Łask, położony na zachód od gminy leży w dość znacznej od niej odległości i oddzielony jest kompleksami leśnymi, zaś sąsiednie Pabianice położone są po stronie zawietrznej (wschodniej) gminy, przy przeważających zachodnich kierunkach wiania wiatrów.

Najbardziej uciążliwymi, szczególnie w okresie zimowym, są średnie i małe źródła emisji, które ze względu na warunki odprowadzania zanieczyszczeń do atmosfery (ograniczony pułap rozprzestrzeniania) oraz ich lokalizacje (zagęszczenie źródeł na stosunkowo niedużych powierzchniach) w istotny sposób wpływają na jakość powietrza gminy. Omawiane źródła „niskiej emisji” to przede wszystkim paleniska domowe. Ich szczególna uciążliwość związana jest z liczebnością źródeł, zlokalizowanych blisko siebie, niskimi gatunkami opałów, stosowanych w paleniskach oraz faktem, że często spalania w nich różnego rodzaju odpadów. Lokalizacja źródeł niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery związana jest z terenami zabudowanymi poszczególnych wsi. Poprawa tego stanu możliwa jest poprzez zmianę sposobu ich ogrzewania na gazowe czy olejowe.

Sytuacja gminy Dobroń jest pod tym względem lepsza niż wielu innych sąsiednich gmin bowiem systematycznie prowadzone są działania zmierzające do rozwoju gazyfikacji gminy. Obecnie sieć gazowa obejmuje już wsie Dobroń i Chechło (na koniec 2004 r było jest

336 odbiorców gazu, proces ten jednak w ostatnim okresie nie przebiega już tak prężnie jak na początku procesu gazyfikacji). Wszelkie ograniczenia w zakończeniu programu gazyfikacji gminy mogą jedynie wynikać ze względów ekonomicznych tzn. kosztów wymiany systemów grzewczych.

Źródłem zanieczyszczeń atmosfery jest także „wysoka emisja”, związana przede wszystkim z przemysłem w gminie i lokalnymi kotłowniami, stosowanymi np.: w ogrodnictwie.

Główni emitory zanieczyszczeń do atmosfery w gminie Dobroń, posiadający decyzje o dopuszczalnej emisji do atmosfery (według PIOŚ w Sieradzu) to:

1. Zakład Produkcyjno-Handlowy „JANTON” w Dobroniu
2. PPH-U „DOBROŃ-MIKŁASZ” w Dobroniu
3. Ferma Drobiu „MAŁGOX” w Chechle II
4. Warsztat samochodowy w Chechle I nr 196/1
5. Gospodarstwo ogrodnicze p. R.Janickiego w Dobroniu, ul. Odrodzenie 2
6. PH-U „Kilargo” - Zakład produkcji lodów w Chechle I
7. Gospodarstwo ogrodnicze p. K.Malinowskiego w Chechle I nr 7
8. Urząd Gminy w Dobroniu
9. PP-H „Ankor” - Zakład Przetwórstwa Warzywno-Mięsnego w Róży 9
10. Zespół Szkół w Dobroniu

Żadna z wymienionych instytucji nie przekracza dopuszczalnych dla niej norm emisji.

Poza przedstawionymi, objętymi kontrolą źródłami emisji, na terenie gminy istnieją jeszcze i inne, zlokalizowane w czasie inwentaryzacji terenowej, potencjalne źródła zanieczyszczeń atmosfery, do których można zaliczyć m.in.: 5 kolejnych gospodarstw ogrodniczych we wsi Chechło I, jedno w Dobroniu i dwa we wsi Chechło II oraz piekarnia w Dobroniu Dużym.

Wielkość emisji zanieczyszczeń w gminie wykazuje systematyczne tendencje spadkowe. Obniżka emisji wywołana jest powolnym, ale postępującym działaniem na rzecz instalacji urządzeń zabezpieczających, jak np.: kotłów olejowych w Urzędzie Gminy Dobroń, w Szkole w Dobroniu czy PP-H „Kilargo” w Chechle I.

Kolejnym istotnym źródłem emisji do atmosfery jest transport, wytwarzający tlenki węgla, węglowodory aromatyczne i alifatyczne, związki ołowiu i tlenki azotu. Przyczynia się do tego przede wszystkim intensywny rozwój komunikacji, cechujący cały obszar kraju, niski poziom techniczny pojazdów oraz ogólnie zły stan sieci dróg.

Rozmieszczenie przestrzenne tego rodzaju emisji w gminie jest ściśle związane z rozmieszczeniem obciążeń transportowych dróg, proporcjonalnym do ich rangi w krajowej sieci drogowej.

Wnioski:

- **na terenie gminy problem wysokiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery jest minimalny i systematycznie się zmniejsza,**
- **główną degradującą rolę dla stanu atmosfery w gminie odgrywa zanieczyszczenie transportowe,**

W celu utrzymania dotychczasowego stanu sanitarnego atmosfery i dążeń do jego poprawy, wskazane byłoby:

- **kontynuowanie działań na rzecz gazyfikacji gminy,**
- **wprowadzenie kolejnych zabezpieczeń w źródłach wysokiej emisji (urządzenia odpylające) ,**
- **poprawa stanu technicznego dróg w gminie.**

7.1.2. Zanieczyszczenie i ochrona wód

Wody powierzchniowe

Stan sanitarny wód powierzchniowych w gminie nie jest najlepszy. Czystość wód zarówno Grabi, jak i jej dopływu Pałusznicy nie mieści się w dopuszczalnych normach sanitarnych, przy odpowiednio planowanych klasach czystości: I dla rzeki Grabi (na odcinku do Łasku-Kolumny i II dla Pałusznicy.

Podstawowymi wskaźnikami deklasyfikującymi wody rzek są:

dla Grabi - miano Coli, fosfor ogólny
dla Pałusznicy - miano Coli

Głównym zagrożeniem i źródłem zanieczyszczeń dla wód powierzchniowych (oddziałującym również na wody podziemne), są nieoczyszczone lub oczyszczone tylko częściowo ścieki, odprowadzane bezpośrednio do rzek lub rowów melioracyjnych i w konsekwencji również do rzek. Sieć kanalizacyjna w gminie zlokalizowana jest tylko w miejscowościach Dobroń i Dobroń Mały. Obejmuje zarówno gospodarstwa domowe i rolnicze oraz zakłady produkcyjne w Dobroniu. W innych wsiach w gospodarstwach domowych ścieki gromadzone są w przydomowych, często nieszczelnych szambach. Nadmiar ścieków wylewany jest na pola uprawne i łąki lub do rzek i rowów melioracyjnych.

W zachodniej części gminy, w okolicy Orpelowa, poprzez rowy melioracyjne, odprowadzane są do rzeki Pałusznicy podczyszczone ścieki z zakładów produkcyjnych zlokalizowanych w Łasku-Kolumnie, poza obszarem gminy Dobroń.

Największe potencjalne zagrożenie dla wód powierzchniowych na terenie gminy stwarzają:

1. Gminna Oczyszczalnia Ścieków w Dobroniu (mechaniczno-biologiczna), czynna od 1998r
- obecnie eksploatowana jest prawidłowo
- ścieki komunalne i przemysłowe w ilości około 250 m³/d odprowadzane są do rowu melioracyjnego, a następnie do rzeki Pałusznicy
2. PP-H „Ankor” we wsi Róża 9 odprowadza około 16 m³/d ścieków do rowu melioracyjnego bez uregulowań stanu formalnego.

Inne potencjalne źródła zagrożeń dla wód podziemnych i powierzchniowych na terenie gminy to:

obiekty, związane z obsługą rolnictwa:

- zlewnie mleka we wsiach: Mogilno Duże i Orpelów

zakłady przemysłowe, związane z przemysłem spożywczym:

- Ferma drobiu „MAŁGOX” w Chechle II
- Przedsiębiorstwo Drobiarskie „Drob-Hurt” w Chechle II
- PH-U „Kilargo” - Zakład produkcji lodów w Chechle
- stacja paliw w Dobroniu Małym
- PPHU „Marimex” w Wymysłowie Francuskim (przetwórstwo ryb)

Wymienione zakłady gromadzą ścieki w odpowiednich zbiornikach bezodpływowych i osadnikach, z których wywożone są codziennie kontenerami do oczyszczalni ścieków w Dobroniu.

Wody podziemne

Zagrożenia jakości wód podziemnych wynikają przede wszystkim z charakteru zagospodarowania pokrywającego je terenu, jego właściwości fizykochemicznych, a także charakteru ognisk zanieczyszczeń. Za ogniska zanieczyszczeń uznać należy takie efekty działalności człowieka, które w różny sposób prowadzą do zmian własności fizycznych, chemicznych oraz biologicznych, obniżając ich walory jakościowe. Zagrożenie dla wód podziemnych stanowią mogą zarówno odpady w postaci stałej, jak i płynnej.

Dostarczycielami odpadów są:

- mieszkańcy wsi i osiedli
- przemysł
- gospodarka rolna i hodowlana

Głównym ogniskiem zanieczyszczeń wód podziemnych na terenie gminy Dobroń są ogniska typu rolniczego i tereny zabudowy wiejskiej. Wiąże się to z faktem, że budowa kanalizacji nie nadszła na tym terenie za rozbudową sieci wodociągowej.

Zasadniczym źródłem zanieczyszczeń wód podziemnych są tu obejścia gospodarskie posiadające obory, chlewy, kurniki, gnojowniki, szamba i śmietniki. Powszechnym sposobem pozbywania się ścieków na terenach zabudowanych w gminie jest odprowadzanie ich na własne pola jako nawóz organiczny. W ten sposób do wód podziemnych wprowadzane są podwyższone ilości amoniaku, chlorków, sodu, potasu, azotynów i azotanów. Wśród ognisk

rolniczych dodatkową groźbę stanowi chemizacja rolnictwa (stosowanie nawozów mineralnych i pestycydów).

Na terenie gminy dodatkowym źródłem zanieczyszczeń wód podziemnych są dwa miejsca nielegalnego składowiska odpadów, oba w okolicach wsi Mogilno Duże.

Zagrożenia dla wód podziemnych stwarzają również pośrednio, wymienione w części dotyczącej wód powierzchniowych, obiekty przemysłowe, wytwarzające ścieki spuszczone do wód powierzchniowych.

Dodatkowymi niekorzystnymi czynnikami wpływającymi na stan wód podziemnych są również tzw. liniowe ogniska zanieczyszczeń:

- droga krajowa E14 Łódź - Wrocław - zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i produktami ich spalania, zasolenie w okresie zimowym, potencjalne awaryjne wycieki transportowanych substancji,
- linia kolejowa PKP – potencjalne, awaryjne wycieki transportowanych substancji.

Na terenie gminy można mówić ponadto o obszarach potencjalnego zagrożenia wód podziemnych, związanych z występowaniem na powierzchni terenu utworów łatwoprzepuszczalnych (wychodnie utworów wapiennych w rejonie wsi Dobroń-Żabieniec i Mogilno Duże).

Utrzymanie odpowiedniego poziomu i jakości zasobów wodnych na terenie gminy wymaga:

- ograniczenia zrzutu ścieków do rowów melioracyjnych i wywozu na pola uprawne poprzez intensyfikację działań na rzecz jak najszybszej rozbudowy sieci kanalizacyjnej w gminie oraz doraźnie prowadzenie kontroli szczelności istniejących przydomowych zbiorników ścieków oraz zbiorników i osadników ścieków, należących do zakładów produkcyjnych i usługowych, a w przypadku nowych inwestycji wymaganie atestu,
- wprowadzania zamkniętych obiegów wody w przemyśle, co też stopniowo jest realizowane,
- ochrony obszarów wododziałowych poprzez wprowadzanie zalesień na tych terenach, co już ma miejsce, bowiem cały obszar wododziału jest zalesiony.

7.1.3. Zagrożenia i ochrona powierzchni ziemi

Degradacja pokrywy glebowo - roślinnej terenu związana jest przede wszystkim z rozwojem terenów zainwestowanych i wynikającym z tego innym, niż rolnicze lub leśne wykorzystaniem gruntów.

Łączna powierzchnia terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy obowiązującym do końca 2003 r. wynosiła 83,37 ha, w tym:

grunty orne	73,36 ha
użytki zielone	2,84 ha
las	7,17 ha

W latach następnych do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uzyskano zgody na powierzchnię: 28.553 ha, a zatem łączna powierzchnia objęta zgodą wynosi 111,823 ha gruntów rolnych III i IV klasy bonitacyjnej oraz gruntów leśnych.

Udział gleb chronionych (klasy III) w areale gruntów rolnych proponowanych do przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne wyniósł około 31 %. Wyłączone grunty zostały przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowo-usługowego, lotniskowego, tereny produkcyjno-usługowe i komunikacyjne.

Zjawisko przeznaczania gleb chronionych, wysokich klas bonitacyjnych na cele nierolnicze i nieleśne jest szczególnie niekorzystnym zjawiskiem, ze względu na niski udział gleb tych klas w ogólnym areale użytków rolnych gminy, a nawet województwa łódzkiego. Presja właścicieli gruntów na nierolnicze przeznaczenie jest jednak bardzo duża, bowiem grunty te znajdują natychmiastowych nabywców wśród mieszkańców Pabianic, Łodzi i Łasku.

Degradacja powierzchni ziemi, związana z zanieczyszczeniem gleb występuje w pobliżu tras komunikacyjnych. Następuje tu kumulacja w glebie toksycznych związków chemicznych, pochodzących ze spalin oraz pyłów ścieranych opon i nawierzchni. Rośliny w strefie zanieczyszczeń kumulują je w swoich tkankach. W związku z tym, w strefach przyległych do ulic najbardziej obciążonych transportowo, powinno się ograniczać użytkowanie gleb, głównie jako łąk i pastwisk oraz upraw warzyw i owoców jagodowych.

Zmiany powierzchni ziemi mogą być również wywoływane wszelkimi pracami ziemnymi, w tym powierzchniową eksploatacją surowców oraz różnymi zabiegami technicznymi, np.: melioracjami.

Na terenie gminy Dobroń występują 3 udokumentowane złoża surowców naturalnych, z których 1 jest obecnie eksploatowane powierzchniowo. Jest to złożo piasków kwarcowych Teodory II. Dwa kolejne złoża: Mogilno Duże i Mogilno Duże II są zaniechane, lecz nie zrehabilitowane (kierunek przewidywanej rekultywacji - leśny). Nie są również zrehabilitowane obszary poeksploatacyjne (glinianki) we wsi Wymysłów Francuski.

Zabiegi techniczne, do jakich należą melioracje, pomimo założeń poprawy właściwości fizycznych pokrywy glebowej (poprzez regulowanie stosunków wodnych, warunków cieplnych, powietrznych i pokarmowych) wywołują jednak zmiany w jej powierzchni. Do działań melioracyjnych należą melioracje podstawowe, czyli regulacja cieków wodnych do celów melioracyjnych i budowa wałów ochronnych, oraz melioracje szczegółowe, obejmujące budowę rowów, kanałów, sieci drenarskich.

Obszar zmeliorowany urządzeniami szczegółowymi i podstawowymi w gminie Dobroń obejmuje powierzchnię 941,2 ha, w tym 405 ha gruntów ornych i 536,2 ha trwałych użytków zielonych. Melioracje szczegółowe składają się z rowów i cieków naturalnych o długości około 71 km i sieci drenarskiej z budowlami na powierzchni 436,3 ha. Stan ten w okresie ostatnich 2 lat od ostatniej zmiany studium nie uległ zmianie.

7.1.4. Zagrożenia środowiska przez odpady

Jednym z czynników degradujących środowisko, szczególnie w przypadku dużych zbiorowisk ludzkich, są masowo produkowane odpady.

Gromadzenie odpadów stanowi zagrożenie dla jakości wód powierzchniowych, podziemnych i powietrza atmosferycznego. Składowane odpady, oprócz bezpośrednio zajmowanego wycinka powierzchni ziemi, oddziałują na tereny przyległe, powodując ich degradację, a także pogarszają walory estetyczne środowiska.

Gmina Dobroń nie posiada wysypiska odpadów komunalnych. Odpady z terenu gminy wywożone są na wysypiska śmieci położone poza gminą przez dwie wyspecjalizowane firmy: „EKOREGION” i „BRACIA STRACH”.

W gminie występują dwa miejsca nielegalnego składowiska odpadów, oba w okolicach wsi Mogilno Duże. Są to tereny dawnych wyrobisk poźwirowych, częściowo zasypanych odpadami i zrehabilitowanych. Oba składowiska nie są legalne i nie posiadają odpowiednich zabezpieczeń.

7.1.5. Zagrożenia środowiska przez hałas

Jednym z powszechnie występujących elementów zanieczyszczenia środowiska naturalnego człowieka jest hałas, definiowany jako każdy dźwięk, który w danych warunkach jest szkodliwy, uciążliwy lub przeszkadzający, niezależnie od parametrów fizycznych.

Głównym czynnikiem degradującym klimat akustyczny terenu gminy Dobroń jest hałas komunikacyjny, emitowany w szczególności przez środki transportu drogowego i kolejowego.

Natężenie hałasu drogowego jest proporcjonalne do obciążenia transportowego dróg w gminie. Największe występuje przy drodze krajowej nr 14 (powyżej 75 dB).

Kolejnym źródłem hałasu komunikacyjnego linia kolejowa Łódź-Ostrów Wlkp. o przebiegu wschód-zachód. Według rozkładu kolejowego przejeżdża nią około 111 pociągów na dobę, w tym 76 osobowych i 35 towarowych. W ciągu dnia i nocy wartości te przyjmują odpowiednio: 34 pociągi osobowe, 42 towarowe i 12 pociągów osobowych i 23 towarowe. W porze dziennej, w ciągu najkorzystniejszych 8 godzin dnia, poziom emitowanego hałasu dochodzi do 68 dB, w nocy do 70 dB.

Działania zmierzające do poprawy klimatu akustycznego powinny w chwili obecnej koncentrować się na :

- utrzymaniu dróg i ulic w należyтым stanie technicznym,
- eliminowaniu z ruchu pojazdów mechanicznych będących w złym stanie technicznym i nie odpowiadających normom, (działanie to nie leży jednak w kompetencjach gminy),
- kontrolowaniu przestrzegania przez użytkowników dróg dopuszczalnych prędkości oraz ładowności pojazdów (również i to działanie nie należy do gminy),
- poprawie stanu technicznego torowisk (działania dla zarządcy kolei),
- prowadzeniu działań na rzecz tworzenia (proporcjonalnie do możliwości) izolacyjnych pasów wysokiej i gęstej zieleni wzdłuż linii kolejowej.

Badania wielkości emisji hałasu prowadzone przez PIOŚ wykazały występowania dwóch przemysłowych źródeł hałasu na terenie gminy:

- Zakład Produkcji Lodów „Kilargo” we wsi Chechło I
- ZP-H (wytwórnia win) „JANTON” w Dobroń Poduchownym

Badania prowadzone były interwencyjnie, bez stałego monitoringu. Po interwencji stan poprawiał się.

Nie mniej duży problem na terenie gminy stwarzają małe zakłady przetwórcze, rzemieślnicze, takie jak młyny, tartaki, stolarnie, masarnie, a ostatnio także chłodnie, zakłady kamieniarskie, zakłady ślusarskie, blacharstwo samochodowe i inne, zlokalizowane w pobliżu lub wręcz pomiędzy zabudową mieszkaniową. Największa liczba potencjalnych źródeł hałasu w gminie występuje we wsiach: Róża i Dobroń Duży, Dobroń Mały, Dobroń Poduchowny, Chechło I, Chechło II, Barycz. W ostatnim okresie obserwowana jest nasilona tendencja do powstawania odkrytych miejsc składowania zużytych i wycofanych z ruchu pojazdów samochodowych i ich części bez jakichkolwiek zabezpieczeń podłoża przed ewentualnymi wyciekami substancji z tych pojazdów. Gmina nie ma jednak kompetencji w dokonywaniu kontroli tych miejsc, najczęściej samowolnie organizowanych. Problem ten stał się bardzo pilny również z uwagi na nasilony ruch samochodowy i brak formalnej zgody zarządcy drogi krajowej na publiczne zjazdy do tych miejsc.

7.1.6. Skażenie promieniotwórcze środowiska

Skażenie promieniotwórcze (elektromagnetyczne i jonizujące) w obrębie gminy Dobroń związane jest z promieniowaniem emitowanym przez napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 i 220 kV.

Przez obszar gminy przebiegają 3 takie linie:

- 110 kV : Pabianice - Żelów
Rypułtowice - Łask
- 220 kV : Rogowiec - Rypułtowice

Uciążliwość linii mieści się w granicach korytarzy ochronnych o szerokości odpowiednio 35m i 50m.

7.1.7. Inwestycje uciążliwe dla środowiska i zdrowia mieszkańców gminy

Aktualne Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 maja 2005 r. określa rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagany raport o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięć, dla których raport ten może być wymagany (Dz.U. Nr 92, poz. 769 z dnia 24.05.2004)

Na terenie gminy Dobroń do takich, jak wyżej, zalicza się:

- w zakresie przemysłu energetycznego:
 - rurociąg wysokiego ciśnienia do przesyłu gazu DN 300 (CN 6,3 Mpa)
 - linie wysokiego napięcia 110 i 220 kV
- w zakresie przemysłu spożywczego:
 - PP-H „Ankor”
 - fermy drobiu o obsadzie powyżej 40 DJP

- zakład produkcji lodów „Kilargo”
- PPH-U „DOBROŃ-MIKŁASZ”
- masarnie i ubojnie
- wytwórnia win „Jantoń”
- w zakresie inwestycji infrastrukturalnych:
 - linie kolejowe: Łódź - Ostrów Wlkp.
 - droga krajowa i drogi powiatowe zbiorcze
- inne inwestycje:
 - gminna oczyszczalnia ścieków
 - stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu
 - lakiernie
 - stacje paliw,
 - stacje bazowe telefonii komórkowej.

Rzeczywista uciążliwość wymienionych inwestycji jest w znacznym stopniu ograniczona do zasięgu lokalnego. Przekroczenia dopuszczalnych norm są niewielkie i nie wpływają na ogólną ocenę środowiska gminy jako dobrą, nie wykazującą występowania ponadnormatywnych zanieczyszczeń. Nie mniej w skali gminy zagrożenie dla środowiska stanowią:

- drogi krajowe
- zakłady przemysłu spożywczego i inne, produkujące ścieki, wprowadzane do wód powierzchniowych, .
- zakłady emitujące do atmosfery zanieczyszczenia, wykraczające nawet minimalnie poza dopuszczalne dla nich normy,

7.1.8. Niebezpieczeństwo poważnych awarii.

W myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 Prawo ochrony środowiska (Dz.U.Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami), przez poważną awarię rozumie się zdarzenie, w szczególności emisję, pożar lub eksplozję, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem. Poważne awarie w gminie Dobroń mogą zaistnieć przede wszystkim na drodze krajowej Nr 14, drodze krajowej Nr 12 i linii kolejowej i związane są z transportem materiałów niebezpiecznych.

Dodatkowe zagrożenie stwarza fakt, że droga krajowa Nr 14 w obrębie gminy przebiega na znacznej długości przez tereny zabudowane. Po wymienionych trasach przewożone są praktycznie wszystkie materiały używane obecnie przez przemysł chemiczny. Na terenie gminy nie ma żadnego urządzonego parkingu dla samochodów przewożących ładunki niebezpieczne drogami krajowymi.

7.2. Konflikty przestrzenne, problemy kształtowania ładu przestrzennego.

Gmina Dobroń nie odznacza się jednorodną strukturą funkcjonalno-przestrzenną, bowiem jej poszczególne części mają swój indywidualny charakter widoczny zarówno w zabudowie, jak i w krajobrazie oraz w strukturze społeczno-zawodowej ludności.

Na obecny układ funkcjonalno-przestrzenny gminy zdecydowany wpływ wywarły:

- uwarunkowania fizjograficzne (dolina Grabi i jej prawobrzeżny dopływ Pałusznica. Zwłaszcza dolina Pałuszniczy zadecydowała o lokalnym przebiegu najważniejszej z dróg lokalnych o kierunku północ-południe od Markówki po Łdzań),
- droga krajowa Nr 14 przebiegająca skosem przez środkową część gminy z kierunku północny-wschód na południowy-zachód.

Najważniejszą w gminie jest część środkowa, najgęściej zaludniona i najbardziej zurbanizowana. Tu leżą bowiem najludniejsze wsie: Dobroń, Dobroń Mały, Chechło I i Chechło II.

Tych 5 miejscowości skupia 52,9 % ludności całej gminy; tutaj nadto funkcjonuje najwięcej podmiotów gospodarczych (70,2 % całej gminy), tylko tutaj występuje zabudowa mieszkaniowa w osiedlach jednorodzinnych.

Do środkowej części gminy, choć już o nieco innym charakterze i mniejszej urbanizacji niż w/w wsie zaliczyć można jeszcze Dobroń Duży, Mogilno Duże, Mogilno Małe i po zachodniej stronie doliny Pałuszniczy - Orpelów.

Na południe od części środkowej gminy, przedzielona od niej bardzo wyraźnie kompleksem leśnym - leży nad rzeką Grabią część południowa z wsiami Ldzań, Morgi i Barycz.

Ta część posiada bardzo wyraźnie wyodrębniający się charakter funkcjonalny z dominującą funkcją rekreacyjną. Tu bowiem, według danych Urzędu Gminy, jest oficjalnie zadeklarowanych (wg deklaracji podatkowych) 642 działki letniskowe, z których 477 jest zabudowanych (74,3 %). Działek tych w rzeczywistości jest więcej, gdyż część nie została zalegalizowana, a część powstała wskutek podziałów gruntów rolnych bez prawa do zabudowy.

Funkcja wypoczynku na działkach letniskowych utrwała się, bowiem słabe bonitacyjnie grunty rolne nie dają większych perspektyw dla ich rolniczego wykorzystania. Grunty te stanowią przedmiot wniosków o ich formalne przeznaczenie w planie zagospodarowania przestrzennego na cele indywidualnego budownictwa letniskowego.

Koncentracja letniskowej zabudowy powstała w Ldzaniu-Morgach bezplanowo, wskutek indywidualnych podziałów gruntów rolnych i leśnych i potem dopiero sankcjonowana miejscowym planem szczegółowym z 1977 ze zmianami w 1985 r oraz następnymi edycjami planów ogólnych gminy i jest dziś obszarem o wysokim stopniu konfliktowości. Jest tak głównie poprzez brak właściwych parametrów dróg dojazdowych uniemożliwiających przyszłościowe uzbrajanie terenu i zapewnienie dojazdu w sytuacjach awaryjnych (np. pożar). Sytuacja staje się jeszcze bardziej konfliktowa, gdyż część właścicieli działek, którzy wybudowali swoje domy letniskowe o parametrach umożliwiających pobyt całoroczny, wnioskuje dziś o zmianę kwalifikacji działek na mieszkaniowe.

Od kilkudziesięciu lat w opracowaniach planistycznych rezerwowany był tu teren w dolinie rzeki Grabi na cele budowy zbiornika retencyjnego „Ldzań” o projektowanej powierzchni zalewu 229 ha i rzędnej piętrzenia 178 m npm. Był to niewątpliwie element przyciągający chętnych letniskowego wypoczynku nad Grabią i uatrakcyjniający ten teren w przyszłości. Na dziś zamierzenia te należy zweryfikować, jednak w dalszym ciągu budowa zbiornika retencyjnego, nawet o dużo mniejszej powierzchni zalewu byłaby tu pożądana.

Pozostałą, wyróżniającą się funkcjonalnie częścią gminy jest część północna z wsiami Markówka, Wincentów i Wymysłowy: Francuski i Piaski. Funkcjonujący tu przez kilka dziesiątków lat PGR Markówka nadawał zasadniczy ton życiu społeczno-gospodarczemu mieszkańców tej części gminy. Dziś, po jego likwidacji, część gruntów odługuje, część została sprzedana lub wydzierżawiona indywidualnym nabywcom.

Zabudowa wsi - to w gminie Dobroń w przewadze rzędówki i ulicówki. Jedyny układ ruralistyczny, który systematycznie podlega zmianie to Dobroń i Chechło I. W obydwu wsiach w przyszłości powstaną osiedla z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przy czym, proces ten obecnie jest bardzo żywy (rocznie dla wsi Dobroń wydaje się około 30 wypisów z planu miejscowego, a w Chechle I – tyleż samo decyzji o warunkach zabudowy).

Obszarem o charakterze konfliktowym staje się w coraz większym stopniu zabudowa wzdłuż drogi krajowej Nr 14. Na długości 2,5 km obszar ten uzyskał konkretne ustalenia w planie miejscowym, jednak pozostałe odcinki nadal pozostają pod presją inwestorów chcących wykorzystać atut drogi.

Obszarami potencjalnych konfliktów przestrzennych są miejsca lokalizacji obiektów i uruchamiania działalności gospodarczej o pewnym stopniu uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi. W gminie Dobroń tymi obszarami są wszystkie osiedla jednorodzinne i obszary zwartej zabudowy w pasach przyulicznych. Skala wielkości i rodzaj działalności gospodarczej nie zawsze pozwalają zaliczyć miejsca prowadzenia tej działalności do inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć oddziałujących na środowisko, dla których przepisy prawne wymagają sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko. Często jest to uciążliwość w bardzo subiektywnym odczuciu, a interesy stron rozstrzygane są na etapie

wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub w toku postępowania na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Obecnie, mocą ustawy Prawo ochrony środowiska każda jednostka organizacyjna jest zobowiązana stosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie zakładu poza teren, do którego jednostka ta ma tytuł prawny. Należy zatem przewidzieć dla niektórych działalności wielkości działek znacząco większych niż to wyznaczano dotychczas. Jest to jednak możliwe dla terenów nowych, podczas gdy działalność na istniejących działkach małych i bardzo małych - poprzez konfliktowe sąsiedztwo - rzutuje na subiektywne odczucia uciążliwości.

Kolejnymi obszarami, które z mocy prawa powinny być chronione przed nierolniczym użytkowaniem (ustawa z dnia 5 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych; Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.), a są przedmiotem wniosków o przeznaczenie na cele nierolnicze są grunty rolne o wysokich klasach bonitacyjnych: III i IV klasy oraz - niezależnie od klasy - grunty o glebach pochodzenia organicznego.

Wnioski:

- **Funkcje i charakter osadnictwa w gminie Dobroń podlegają stosunkowo szybkim przeobrażeniom. Utrwała się funkcja wypoczynku na działkach letniskowych w rejonie Ldzania i Baryczy, a w środkowej części gminy wsie: Chechło I, Chechło II, Dobroń Mały, Dobroń w coraz większym stopniu upodabniają się do miejskich osiedli domów jednorodzinnych o dużym stopniu nasycenia działalnością gospodarczą prowadzoną na działkach.**
- **Należy, w procesie zagospodarowywania przestrzennego nowych terenów budowlanych przyjąć zasadę podziału na większe powierzchniowo działki umożliwiające w miarę bezkolizyjne uruchamianie gospodarczej działalności.**

Z racji przygotowywanych programów modernizacji i rozbudowy regionalnego układu komunikacyjnego, a w szczególności związanych z drogą Nr 14, należy możliwie szybko zrealizować koncepcję niezależnego, lokalnego połączenia drogowego wsi Chechło I i Chechło II. Droga ta umożliwiłaby również zapewnienie niezależnej od drogi krajowej Nr 14 obsługi komunikacyjnej z dróg niższych klas.

7.3. Inne zagrożenia

W gminie Dobroń nie występują obszary, na których występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych oraz inne zagrożenia środowiska.

8. Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Dobroń do końca 2006 r. Po 1995 r. zostały sporządzone dla gminy Dobroń następujące plany miejscowe, które są nadal obowiązującymi:

- dla terenu oczyszczalni ścieków we wsi Dobroń Poduchowny - uchwała Nr XIX/133/96 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 11 grudnia 1996 r. (publikacja: Dz.U.W.S. Nr 2 poz. 7 z 30.01.1997 r.)
- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Orpelów Przygoń - uchwała Nr XXII/155/97 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 kwietnia 1997 r (publikacja: Dz.U.W.S. Nr 9, poz. 39 z 25.06.1997 r.)
- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Orpelów-Numerki - uchwała Nr XIV/172/97 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 17 czerwca 1997 r. (publikacja: Dz.U.,W.S. Nr 12, poz. 54 z 29.08.1997 r.)
- dla terenu zabudowy usługowej we wsi Orpelów przy drodze krajowej Nr 14 (działka Nr 171/1) - uchwała Nr IX/58/99 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 1999 r. (publikacja: Dz.U.W.Ł. Nr 99, poz. 1119 z dnia 13 o8.1999 r.).

W okresie po uchwaleniu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń w 2000 r. zostały sporządzone następujące kolejne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- dla terenów zabudowy letniskowej we wsiach Wymysłów Piaski i Ldzań oraz dla wyodrębnionych terenów zabudowy mieszkaniowej we wsiach Markówka, Wymysłów Francuski - uchwała Nr XXX/257/02 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 17 czerwca 2002 r.
- dla terenów zabudowy letniskowej we wsi Wymysłów Piaski i terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Ldzań - uchwała Nr XXXVI/274/02 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 5 września 2002 r.,
- dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej i mieszkaniowej we wsi Chechło I - uchwała Nr XX/136/04 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 5 października 2004 r.
- dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej we wsi Dobroń Duży - uchwała Nr XXV/161/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 22 lutego 2005 r.
- dla terenów zabudowy letniskowej we wsi Wymysłów Piaski - uchwała Nr XXV/162/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 22 lutego 2005 r.
- dla terenów części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży – uchwała Nr XXXIII/215/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 r.
- obecnie w toku sporządzania znajduje się projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Chechło I i Chechło II.

Ocenia się, że po zakończeniu w/w prac planistycznych pokrycie planami miejscowymi gminy Dobroń wyniesie 6 % całego obszaru gminy, jednak w stosunku do potrzeb stanowić to będzie około 60 %. Po wykonaniu zamierzonego planu miejscowego dla miejscowości Chechło, kolejnym obszarem przewidzianym do objęcia planem miejscowym jest obszar sołectwa ropelów, sołectwa Barycz i sołectw Ldzań-Morgi.

Od stycznia 2004 r. dla terenów, dla których nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wydawane są decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. W 2004 r. decyzji tych wydano łącznie 104, w okresie 2005 r. - 128 decyzji, a w 2006 r. – 102 decyzje. Większość decyzji dotyczyła wsi: Dobroń, Chechło I, Chechło II, Dobronia Małego i Orpelowa.

Od 1 stycznia 2005 r. weszło w życie Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 października 2004 r. w sprawie ustalenia i zmiany urzędowych nazw niektórych miejscowości (Dz.U.Nr 229, poz. 2312). Zmiany te dotyczyły dotychczasowych nazw wsi lub części wsi: Chechło I, Chechło II, Kossobudy, Piekło, Gliny, Dobroń, Dobroń Poduchowny, Stary Dobroń, Żabieniec, Dobroń Duży, Dobroń Mały, Jesień, Markówka, Ldzań, Kolonia Ldzań, Niewólka, Orpelów, Numerki, Przygoń, Wymysłów Parcela, Wymysłów Enklawa, Zakrzewki. Zmiana nazw miejscowości nie dotyczyła zmiany sołectw i obrębów geodezyjnych używanych w pracach planistycznych.

Najważniejsze elementy uwarunkowań rozwoju gminy Dobroń przedstawia rysunek studium.

CZĘŚĆ II. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

1. CEL I ZAKRES STUDIUM

Zarówno cel jak i zakres Studium określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn.zmianami). Zawiera art. 9 i art. 10 ustawy:

art. 9 ust.1. W celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zwane dalej „studium”

ust.2. Wójt sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

ust.3. Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy.

ust.4. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

ust.5. Studium nie jest aktem prawa miejscowego.

art. 10. ust.2. W studium określa się w szczególności:

- 1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów,*
- 2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy,*
- 3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego oraz uzdrowisk,*
- 4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,*
- 5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,*
- 6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,*
- 7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami pplanu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.12 ustawy,*
- 8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej,*
- 9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,*
- 10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej,*
- 11) obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,*
- 12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,*
- 13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U.Nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271),*
- 14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,*
- 15) granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych,*
- 16) inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.*

Niniejsze opracowanie wyczerpuje podany wyżej zakres tematyczny.

W zarządzaniu rozwojem gminy, Studium ma służyć wykorzystaniu w sposób maksymalny instrumentów gospodarki przestrzennej dla realizacji celów społeczno-gospodarczych; jest to jeden z elementów określających strategię gminy. Jako

dokument przyjmowany uchwałą Rady Gminy w Dobroniu, podlega nadzorowi co do zgodności z prawem.

2. PROBLEMY ROZWOJU GMINY.

Sformułowane w pierwszej edycji Studium treści w tym zakresie w zasadzie nie uległy istotnym zmianom i są następujące:

1. Procesy i zjawiska, na które gmina nie ma wpływu lub wpływ ten jest mocno ograniczony, ale które ważą na stabilizacji jej polityki przestrzennej:
 - ogólnokrajowa sytuacja w gospodarce rynkowej, w tym zwłaszcza w rolnictwie,
 - mało stabilny system finansowy w kraju,
 - niekorzystny, jeden z najwyższych w regionie, stopień rozdrobnienia gospodarstw rolnych i mała średnia wielkość gospodarstw rolniczych,
 - niekorzystny, historycznie ukształtowany układ osadnictwa wiejskiego w większości wsi (wąskie działki),
 - wciąż jeszcze pasywne postawy znaczącej części mieszkańców gminy wobec zmieniających się uwarunkowań i nowych możliwości poprawy swojej sytuacji bytowej,
 - zbyt małe zainteresowanie zarządców dróg publicznych i dyrekcji PKP stanem technicznym dróg i kolei, co rzutuje na bezpieczeństwo ruchu i stan środowiska części obszaru gminy (głównie: kolizyjne skrzyżowania dróg z koleją oraz zbyt wąskie jezdnie i zły stan części nawierzchni dróg)
2. Sytuacje konfliktowe, do których należy zaliczyć:
 - zabudowę mieszkaniową w terenach o przekroczonym dopuszczalnym poziomie hałasu drogowego i kolejowego,
 - zabudowę lotniskową na terenach nie przeznaczonych dotychczasowych planach miejscowych i w decyzjach o warunkach zabudowy do zagospodarowania tą funkcją,
 - nie uzbrojony i zagospodarowany obszar zabudowy lotniskowej w rejonie wsi Ldzań-Morgi, nie przygotowany do zmiany funkcji na mieszkaniową w sytuacji wielu wniosków o taką zmianę,
 - brak uzasadnienia (rolniczego i ochrony przed powodzią) dla dalszej rezerwacji obszaru pod budowę zbiornika retencyjnego „Ldzań” o proj. powierzchni zalewu 229 ha,
 - utworzenie przez Wojewodę Łódzkiego obszarów prawnie chronionych: Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dobroń” na trasie planowanego przebiegu odcinka drogi ekspresowej S-14 z węzła Dobroń do węzła Róża. Wymaga to korekty jednego z tych elementów dla podjęcia ostatecznej decyzji o przebiegu drogi. Zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz stanowiskiem Rady Gminy w Dobroniu - właściwym jest przebieg prostej drogi przez kompleks leśny, co spotyka się z negatywnym stanowiskiem Nadleśnictwa Kolumna,
 - narastający proces obudowy obiektami usługowymi drogi krajowej Nr 14 z bezpośrednią obsługą od tej drogi,
 - zanieczyszczenie gleb w terenach przyległych do trasy komunikacyjnej Nr 14 rzutujące na zasadność uznania tych terenów za obszary ograniczonego użytkowania,
 - silny napór wielu właścicieli gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na ich nierolnicze zagospodarowanie,
 - brak uregulowania stosunków wodnych na znacznej części obszarów rolniczych, a zwłaszcza w częściach urbanizujących się w szybkim tempie (obydwa Chechły),

- obszary zwartej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz osiedli mieszkaniowych, gdzie na małych powierzchniowo działkach uruchamiana jest działalność gospodarcza o pewnym stopniu uciążliwości dla środowiska i dla sąsiadów,
- obszar zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Grabi znacząco większy wobec stanu przedstawianego w dotychczasowym operacie powodziowym, wymagający korekty. Obowiązek ten spoczywający na Dyrektorze RZGW nie został dotychczas wypełniony, tzn. nadal nie ma jednoznacznego wyznaczenia granic bezpośredniego zagrożenia powodziowego na obszarach nieobwałowanych,
- zabudowę w dolinach rzek i strumieni, stanowiących naturalne, lokalne korytarze ekologiczne,
- niedostateczne parametry techniczne i stan nawierzchni wszystkich dróg powiatowych i części dróg gminnych,
- niedostateczne wyposażenie w kanalizację sanitarną obszarów zabudowanych,
- realizatorami nowych obiektów budowlanych w gminie, zwłaszcza w zakresie budownictwa mieszkaniowego są głównie inwestorzy z poza gminy, nie zaś sami mieszkańcy. Skutkiem tegoż jest kierowanie środków inwestycyjnych na uzbrajanie terenów nowych, a nie na poprawę sytuacji terenów już dotychczas zamieszkałych przez rdzennych mieszkańców gminy,
- wnioskowany przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. Spółkę Centrum przebieg nowej linii wysokiego napięcia 400 kV relacji Pątnów-Rogowiec z propozycją przebiegu przez cały obszar gminy Dobroń z północy na południe oraz wnioskowana przez tego samego wnioskodawcę możliwość przebudowy istniejącej linii 220 kV na linię 400 kV lub linię wielotorową /wielonapięciową przebiegającej przez zabudowane tereny wsi Chechło I.

3. Szanse rozwoju. Tkwią one w:

- atucie położenia gminy stanowiącego strefę podmiejską miast Pabianic i Łasku oraz zurbanizowaną część zachodniego pasma Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej oraz dobra dostępność komunikacyjna do:
 - obiektów i urządzeń decydujących o powiązaniach zewnętrznych (dworce PKP, PKS, lotnisko „Lublinek”, drogi, a w przyszłości wjazd na drogi ekspresowe S-8 i S-14,
 - specjalistycznych placówek służby zdrowia, szkolnictwa ponadgimnazjalnego, kultury, handlu i innych usług.
- dobrych warunkach rozwoju infrastruktury technicznej, w tym wykorzystaniu atutu przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia i stacji redukcji-nośmierdowej I⁰, wysokiego stopnia dostępności obszarów zabudowanych do sieci wodociągowej, wyboru rozwiązania technologii oczyszczalni ścieków umożliwiającej jej rozbudowę i obsługę znaczącej części gminy,
- aktywności gospodarczej analizowanej na podstawie rejestracji podmiotów gospodarczych i zmian w tej rejestracji,
- atrakcyjnej ofercie lokalizacyjnej terenów przeznaczonych w sporządzonym planie miejscowym wsi Dobroń Mały pod zabudowę produkcyjno-usługową zapoczątkowaną lokalizacją zakładu przetwórstwa mięsno-warzywnego „Mikłasz” w zachodniej części sołectwa oraz potencjalnej strefie wielofunkcyjnej we wschodniej części sołectwa, przed tzw. Górkami Dobrońskimi,
- atrakcyjnej ofercie lokalizacyjnej terenów budownictwa mieszkaniowego dla chcących mieszkać blisko miasta, ale nie w nim samym,
- atrakcyjnych warunkach do wypoczynku, zwłaszcza na działkach letniskowych w rejonie o ugruntowanych tradycjach letniskowych nad rzeką Grabią,

- możliwość podwyższenia atrakcyjności turystycznej obszaru poprzez budowę zbiornika retencyjnego „Łdzań”, dla którego należy, w ograniczonych granicach, nadal rezerwować teren. Zbiornik ten ma jednak tylko rekreacyjne uzasadnienie.
- wysokiej lesistości obszaru gminy, którego wskaźnik znacznie przewyższa średnią krajową.
- możliwości lokalizacji na obszarach nie objętych ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody elektrowni wiatrowych tj. niekonwencjonalnych źródeł energii elektrycznej.

3. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

3.1. WIZJA PRZYSZŁOŚCI

Stanowi ona podstawę określenia głównych celów i kierunków polityki przestrzennego zagospodarowania gminy. Jest to wyraz dążeń władz i mieszkańców gminy przy wykorzystaniu wszelkich szans w długiej perspektywie. Założono w Studium, że:

- Relatywnie dobry stan środowiska przyrodniczego, duża lesistość, atrakcyjność turystyczna obszaru związanego z doliną Grabi, zostaną wykorzystane dla dalszego utrwalania i rozwoju funkcji rekreacji w tym rejonie,
- Dobry stan środowiska oraz relatywnie najlepsze w gminie warunki glebowo-rolnicze obszaru wsi Chechło I i Chechło II, pomimo dużego naporu na zabudowę nierolniczą, pozostaną wykorzystane dla rolnictwa w sposób najbardziej racjonalny. Obszar ten zostanie zmeliorowany.
- Szybkie w ostatnim okresie tempo realizacji gminnych urządzeń infrastruktury komunalnej stwarza możliwość sukcesywnego uzbrajania terenów wyznaczonych pod zabudowę. Zostanie w ten sposób stworzona dobra oferta dla inwestorów z zewnątrz, zwłaszcza z możliwością prowadzenia działalności produkcyjno-usługowej na większych powierzchniowo działkach. Zostanie też zagospodarowany większy kompleks przemysłowo-usługowy we wsiach Dobroń Mały i Dobroń Duży zgodnie z ustaleniami sporządzonego niedawno planu miejscowego dla centralnej części gminy Dobroń.
- Gmina przygotuje ofertę dla działalności gospodarczej na obszarze przedstawionym w niniejszej zmianie studium jako wielofunkcyjna strefa rozwojowa w sołectwie Dobroń Mały na południe od drogi krajowej Nr 14 z wykorzystaniem projektowanego skrzyżowania i wjazdu na tę drogę przewidzianym w planie miejscowym sporządzonym dla centralnej części gminy,
- Uporządkowane zostaną zasady obsługi terenów przyległych do trasy drogi krajowej Nr 14 poprzez przyjęte przez gminę i uzgodnione z zarządcą drogi warunki włączeń do drogi, tak jak to zostało wykonane dla 2,5 km odcinka objętego planem miejscowym w centralnej części gminy,
- Zostaną wybudowane w okresie najbliższych 15 lat drogi ekspresowe S-8 i S-14 z trzema węzłami zlokalizowanymi w gminie Dobroń (węzły: Dobroń, Róża, Łask). Przy węzłach otworzą się nowe możliwości inwestycyjne stanowiące ofertę dla jeszcze na dziś nieznanymi inwestorów. Zostaną także zapewnione nowe kierunki dojazdów do poszczególnych części kraju,
- Sukcesywnie będzie realizowana gazyfikacja gminy, co zaskutkuje zmniejszeniem się emisji niskiej, spowodowanej przez paliska domowe,
- Liczba mieszkańców gminy ustabilizuje się na poziomie 6,5-8,0 tys. osób,
- Poprawi się standard życia mieszkańców gminy. Udział mieszkań wyposażonych w podstawowe urządzenia sanitarne będzie zbliżony do stanu dla miast.
- Stopa bezrobocia zmniejszy się do poziomu około 5 %,
- Dotychczasowy, acz niewielki deficyt wód powierzchniowych dla rolnictwa nie będzie się pogłębiał zbyt szybko, dzięki realizacji planowanych do budowy zbiorników wodnych oraz

szeroko pojętych działań melioracyjnych, a także zabiegów związanych z ekologicznymi sposobami gospodarowania, które część rolników zdecyduje się stosować,

- Kontynuowane będą starania o podjęcie budowy zbiornika retencyjnego „Łdzań” na rzece Grabi, głównie dla potrzeb rekreacji. Dla realizacji tego celu wsparciem dla władz regionu będzie połączenie środków finansowych w oparciu o porozumienie gmin nadgrabiańskich, zwłaszcza zainteresowanych: Dobronia, Łasku, Dłutowa, Zelowa i Buczku,
- Wzrośnie świadomość ekologiczna mieszkańców gminy. Znikną dzikie wysypiska śmieci, gdyż usprawniony zostanie całokształt spraw związanych z gromadzeniem i selekcją odpadów uźródło ich wytwarzania czyli w gospodarstwach domowych. Chronione będą obszary poddane takiej ochronie na mocy przepisów o ochronie przyrody, a coraz częściej będą wprowadzane zadrzewienia śródpolne, biologiczna obudowa cieków i odbudowywane małe stawy i oczka wodne jako wyraz troski o krajobraz i stosunki wodne.
- W zakresie funkcji produkcyjnych i produkcyjno-usługowych dominować będą małe i średnie przedsiębiorstwa, stale unowocześniane technologicznie i w pełni wyposażone we wszelkie urządzenia zabezpieczające środowisko,
- Pomimo związków administracyjnych z Pabianicami, nadal żywe kontakty łączyć będą mieszkańców gminy z miastem Łask.
- Gmina skutecznie przeciwstawi się projektowi poprowadzenia przez jej obszar nowej linii o napięciu 400 kV lub linii wielotorowej/wielonapięciowej relacji Pątnów-Rogowiec, której proponowany przebieg jest kolizyjny zarówno wobec dotychczasowej i nowej zabudowy, terenów prawnie chronionych jak i istniejącego w sąsiedniej gminie Buczek lotniska wojskowego.

3.2. CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ

Sformułowany w Strategii rozwoju gminy Dobroń i przyjęty do realizacji przez władze gminy cel główny to „zapewnienie zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy z zachowaniem walorów środowiska naturalnego”. Jest to cel zbieżny z nadrzędnym z celów sformułowanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego - „Wzrost poziomu życia ludności województwa poprzez zapewnienie zrównoważonego i dynamicznego rozwoju gospodarczego”.

Cel główny będzie realizowany poprzez cele strategiczne i operacyjne, jednak w zakresie polityki przestrzennej winna wystąpić modyfikacja hierarchii i niektórych kierunków przyjętych w Strategii.

W niniejszym Studium jako cel główny gminy Dobroń przyjęto formułę zmodyfikowaną „zapewnienie zrównoważonego rozwoju gospodarczego, poprawa poziomu życia mieszkańców oraz zachowanie walorów środowiska przyrodniczego”. Założony cel główny dotyczy gminy Dobroń o zaludnieniu około 6,5-8,0 tys. mieszkańców stałych i około 9-10 tys. osób w sezonie letnim.

Cele strategiczne to:

W sferze społecznej:

- poprawa jakości osadnictwa i form zagospodarowania terenów,
- zmniejszenie dysproporcji dostępu do miejsc pracy, nauki i wypoczynku,
- wzrost aktywności i innowacyjności mieszkańców w osiągnięciu wysokiego standardu zamieszkania i obsługi,

W sferze ekologicznej i kulturowej:

- zachowanie i ochrona istniejących walorów przyrodniczych, traktowanie ochrony środowiska jako nierozłącznej części wszystkich procesów rozwoju,
- wzbogacenie walorów środowiska poprzez wzrost lesistości, odbudowę zniszczonych urządzeń i prawidłowo prowadzone zabiegi melioracyjne,
- ochronę przed zabudową i degradacją dolin rzek i strumieni jako lokalnych korytarzy ekologicznych,

- pielęgnację zabytkowego drzewostanu parkowego i starodrzewu,
- zachowanie i ochrona dziedzictwa kulturowego, stanowiącego podstawę tożsamości i identyfikacji mieszkańców,
- kultywowanie lokalnych tradycji.

W sferze gospodarczej:

- wzrost dochodów gminy w sposób umożliwiający realizację celów społecznych,
- poprawa efektywności wykorzystania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i maksymalna ochrona przed nierolniczym wykorzystaniem obszarów gleb III klasy bonitacyjnej,
- dalszy rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego w dostosowaniu do bazy surowcowej, a zwłaszcza przechowalnictwa,
- w modelu rozwoju rolnictwa znaczący nacisk na rolnictwo ekologiczne - jako priorytet polityki regionalnej tej części województwa łódzkiego,

W infrastrukturze technicznej:

- poprawa sprawności układu komunikacyjnego pod względem technicznym,
- otwarcie gminy na krajowy i regionalny system powiązań komunikacyjnych (drogi ekspresowe),
- realizacja i usprawnienie systemów inżynierskich w zakresie gazyfikacji, elektroenergetyki, telekomunikacji, gospodarki wodno-ściekowej i odpadami.

Realizacja celów strategicznych będzie trwała w wieloletnim procesie zależnym od wielu czynników, głównie zasobów finansowych, inwestycji ponadlokalnych i innych. Wpływać one będą na formułowanie celów operacyjnych, a Studium - poprzez ukazanie wzajemnych relacji przestrzennych - winno ułatwić podejmowanie racjonalnych decyzji realizacyjnych.

Powyższe ogólne cele polityki przestrzennej gminy regulowane są także przepisami prawa rzeczowego. W odniesieniu do występujących na obszarze gminy Dobroń głównych zadań wyodrębniono strefy zróżnicowanych działań polityki przestrzennej stanowiące jej kierunki.

4. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ

4.1. POWIĄZANIA REGIONALNE.

Na możliwości rozwoju przestrzennego i przekształcenia dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Dobroń wpływać będą w istotny sposób projektowane regionalne elementy obsługi komunikacyjnej:

Elementami stymulującymi rozwój gminy będą:

- projektowana droga ekspresowa S-8 relacji Łódź-Wrocław stanowiąca ważny element powiązań układu projektowanego lotniska cywilnego w gminie Buczek z koncentracją miast aglomeracji łódzkiej położonych od Zgierza do Sieradza.
- projektowana droga ekspresowa S-14 tworząca tzw. zachodnie obejście Łodzi i Pabianic. Droga ta, o końcowym odcinku przebiegającym przez gminę Dobroń, włączać się ma w drogę krajową nr 14 poprzez węzeł „Dobroń” w rejonie ulicy Kossobudzkiej we wsi Chechło II oraz łączyć się z drogą ekspresową S-8 poprzez węzeł „Róża” w rejonie wsi Mogilno Duże,
- projektowana droga główna w Chechle I, stanowiąca projektowane przedłużenie ul. Jankego w Pabianicach - jedną z głównych ulic obwodnicowych od południa miasta Pabianice. Ulica ta ma włączyć się w drogę krajową Nr 14 w rezerwowanym na ten cel terenie w Chechle I. Konsekwencją realizacji tej inwestycji będzie zamknięcie dotychczasowego włączenia do drogi krajowej Nr 14 ulic Karolewskiej w Chechle I i ul. 15 Pułku Piechoty Wilków w Pabianicach, a także docelowe zamknięcie wlotu w drogę krajową ulicy Długiej poprzez przejazd kolejowy w rejonie ul. Karolewskiej,
- uznawana przez gminę za nadal zasadną - projektowana modernizacja odcinka drogi krajowej nr 14 pomiędzy węzłem z drogą ekspresową S-14, a węzłem komunikacyjnym z ul. Jankego (budowa drugiej jezdni).
- istniejąca droga krajowa Nr 12 klasy głównej ruchu przyspieszonego, niedawno przebudowanej, którego niewielki odcinek znajduje się w gminie Dobroń.

Spośród innych najważniejszych powiązań regionalnych wymienić należy:

- system obszarów chronionych na terenie województwa łódzkiego w granicach gminy Dobroń obejmuje:
 - Obszar Chronionego Krajobrazu Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański w południowej części gminy. Wewnątrz tego obszaru leży projektowany rezerwat przyrody „Rokitnica” i trzy istniejące zespoły przyrodniczo-krajobrazowe: „Młynów nad Grabią”, „Dobroń” i „Mogilno”,
 - Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru” w północnej części gminy - formalnie jeszcze nie utworzony. Granicę pomiędzy obydwoma OCHK stanowi odcinek drogi krajowej Nr 14.

4.2. OBSZARY ZRÓŻNICOWANYCH DZIAŁAŃ POLITYKI PRZESTRZENNEJ.

W przestrzeni gminy Dobroń Studium wyróżnia następujące strefy, którym przypisuje się stosowne kierunki polityki przestrzennej. Są to:

STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ - E,

STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH - K,

STREFA OCHRONY WARTOŚCI ROLNICZYCH - R,

STREFA OSADNICZA (URBANIZACJI) - MIESZKALNICTWA, REKREACJI, USŁUG I DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ - MLUP,

STREFA OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - O,

STREFA KOMUNIKACJI - T

KIERUNKI POLITYKI W STREFIE OCHRONY EKOLOGICZNEJ - E:

Strefę tworzą:

E.1. Obszary i obiekty objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską:

Należą tu:

Obszar Chronionego Krajobrazu Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański.

W granicach gminy Dobroń powstał m.in. z włączenia istniejącego od 1988 r. i skorygowanego w 1998 r. Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi z projektowanym do utworzenia Tuszyńsko-Dłutowskim Obszarem Chronionego Krajobrazu. Zmiana granic tych terenów wynikała wskutek zmian administracyjnych kraju i utworzenia województwa łódzkiego oraz podjęcia próby uporządkowania ich statusu prawnego. Nie bez znaczenia miały tu wpływ nowe uregulowania prawne ustawy o ochronie przyrody z 2004 r. Realizacja zasad ochrony OCHK następuje poprzez odpowiednie sterowanie organów gminy zagospodarowaniem przestrzennym, co w praktyce oznacza:

- uwzględnienie zasad ochrony w sporządzanych przez gminę miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (m.in. sporządzenie takiego planu gmina przewiduje dla sołectw Ldzań-Morgi i Barycz),
- uwzględnienie zasad ochrony w treści decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i decyzjach o ustalaniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które dla obszarów prawnie chronionych wymagają uprzedniego uzgodnienia z Wojewodą Łódzkim w zakresie ochrony przyrody,
- uwzględnienie zasad ochrony w treści decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych,
- uwzględnieniu zasad ochrony w opiniowaniu decyzji wydawanych przez inne organy administracji publicznej.
- przypisaniu priorytetu nadzoru gminy nad realizacją zadań z zakresu gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej,
- zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych, a także zachowanie, bez możliwości zmian, dotychczasowej rzeźby terenu i roślinności drzewiastej (śródpolnej, przydrożnej i nadwodnej).

Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru” o łącznej powierzchni 15.620 ha, w tym w granicach gminy Dobroń - 2.726 ha. W całości jest to projektowany OCHK. W jego granice włączony jest także proponowany na etapie sporządzania

pierwszej edycji Studium gminy Dobroń OCHK Dolina Pałusznicy. Cały obszar obejmuje dolinę rzeki Ner od autostrady A-2 na północy po Lutomiersk na wschodzie oraz kompleksy leśne pod Dobroniem. Odcinkami, w rejonie Kolumny oraz tzw. Górek Dobrońskich łączy się z OCHK Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiańskim.

Na obszarach istniejących i projektowanych OCHK obowiązywać mają zakazy i ograniczenia, których wykaz wynikać będzie z rozporządzeń Wojewody Łódzkiego w sprawie ich utworzenia. Do czasu utworzenia OCHK, w gminie będą prowadzone działania o charakterze podobnym do obowiązujących na terenie już utworzonego OCHK. Zakaz jakiegokolwiek zabudowy i preferencje dla dotychczasowych, głównie łąkarskich sposobów gospodarowania, ustala się w szczególności dla doliny rzeki Pałusznicy, która bardzo wyraźnie zaznacza się we wszystkich dziedzinach gospodarowania północnej części gminy. Jest ona w znacznym stopniu zmeliorowana, a przewaga gleb pochodzenia organicznego skutecznie zapobiega naciskom do inwestowania w zabudowę.

Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Młynów nad Grabią”. Zespół o takiej nazwie z niewielką korektą granic przedstawioną na rysunku Studium w większości obejmuje dotychczasowy Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy pn. „Dolina Grabi”. Działania ochronne gminy dla tego obszaru wynikają z rozporządzenia Wojewody Łódzkiego o utworzeniu tej formy ochrony prawnej oraz maksymalnym ograniczaniu nowej zabudowy o funkcjach letniskowych i mieszkaniowych, a także zakazie realizacji inwestycji przemysłowych, obór hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie powyżej 40 DJP i innych, których funkcjonowanie mogłoby w jakikolwiek sposób wpłynąć na pogorszenie się dotychczasowych walorów widokowych i krajobrazowych obszaru oraz pogorszyć warunki bioróżnorodności środowiska związane z doliną Grabi.

Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dobroń” został utworzony na mocy rozporządzenia Nr 48/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2001 r. (Dz.U.W.Ł. Nr 162, poz. 2240) na obszarze wcześniej projektowanego rezerwatu Dobroń. ZPK „Dobroń” ma powierzchnię 221,36 ha, położony w Leśnictwie Mogilno Nadleśnictwo Kolumna, oddziały: 124, 125, 126, 127, 129, 130, 131, 132, 133, 134. Przedmiotem ochrony jest śródlesny krajobraz wydm i torfowisk z cennymi zbiorowiskami roślinności torfowiskowej w różnym stadium sukcesji. Tym samym aktem prawnym Wojewoda Łódzki utworzył

Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Mogilno” o powierzchni 68,53 ha położony w Leśnictwie Mogilno Nadleśnictwa Kolumna, oddziały 97g, 98b, 99, 109a,b,c,d, 110 i 111. Przedmiotem ochrony jest rozległa wydma pochodzenia eolicznego - wydma z pokrywającym ją drzewostanem sosnowym pełniącym funkcje lasów glebochronnych. Należy podkreślić, że obszar ostatniej z wymienionych form ochrony prawnej pozostaje w kolizji z projektowanym przebiegiem drogi ekspresowej S-14 na odcinku od węzła z drogą krajową Nr 14 do węzła Róża na trasie drogi ekspresowej S-8. Nadleśnictwo Kolumna zaopiniowało negatywnie projekt zmiany studium wnosząc o zaprojektowanie przebiegu drogi z ominięciem istniejącego ZPK Mogilno. Realizacja zasad ochrony obydwu w/w leśnych zespołów przyrodniczo-krajobrazowych jest uwzględniona w planach urządzania lasów państwowych Nadleśnictwa Kolumna i nie jest – jak dotychczas w jakikolwiek sposób zagrożona. Zagrożenie to może nastąpić w przypadku dalszego kontynuowania przebiegu drogi ekspresowej przez kompleks leśny, jednak należy też podnieść, że rozważane inne warianty przebiegu drogi były równie kolizyjne w stosunku do istniejącej zabudowy rolniczej wsi Dobroń Mały.

Użytki ekologiczne

Tą formą ochrony prawnej objęta jest rzeka Grabia w obrębie swojego koryta oraz 5 bagien śródleśnych w leśnictwach Lasów Państwowych Moline i Poleszyn o łącznej powierzchni 9,38 ha. Ustalenia ochronne i użytkowe obowiązujące dla tych obszarów są realizowane przez Administrację Lasów Państwowych Nadleśnictwa Kolumina oraz administratora rzeki tj. Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi.

Władze samorządowe gminy będą podejmować działania na rzecz włączenia informacji o tych obiektach do programów edukacji i ekologicznej w szkołach i formach edukacji pozaszkolnej.

Ochrona rzeki jest realizowana jest także poprzez:

- uwzględnianie proekologicznych sposobów jej regulacji (m.in. w drodze stosownych ustaleń zawartych w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięć inwestycyjnych dotyczących rzeki,
- utrzymywanie dotychczasowych, w przewadze łąkarskich, sposobów gospodarowania w dolinie rzeki, a także jej bogatej obudowy biologicznej brzegów,
- za wyjątkiem obszaru zespołu młyńskiego w Ldzaniu-Talarze objętego ochroną konserwatorską i młyna w Baryczy - zakaz zabudowy doliny rzeki,

Pomniki przyrody

Jest ich w gminie 10 i obejmują w 9 przypadkach pojedyncze drzewa lub grupy drzew (głównie w Dobroniu) oraz bagno o powierzchni 6,12 w leśnictwie Mogilno. Większość pomnikowych drzew poddano w ostatnim okresie zabiegom konserwacyjno-pielęgnacyjnym. Do konserwacji należy w najbliższym czasie przeznaczyć wiąź w Ldzaniu oraz pozostałe, nie konserwowane drzewa pomnikowe w Dobroniu. Pomniki przyrody w lesie nie wymagają konserwacji. Zagospodarowanie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie drzew pomnikowych powinno być zgodne z ustaleniami zawartymi w aktach prawnych, na mocy których te obiekty poddano ochronie. Wyszczególnione na 16 stronie pomniki przyrody są oznakowane i uwzględniane w decyzjach administracyjnych wydawanych przez organy samorządowe gminy lub opiniach wobec decyzji innych organów administracji publicznej. Są nadto przedmiotem informacji ekologicznej w szkołach. W kolejnych sporządzanych przez gminę planach miejscowych są – w oparciu o inwentaryzację terenową – proponowane do utworzenia nowe pomniki przyrody (np. w Chechle I, przy ul. Karolewskiej)

Projektowany rezerwat przyrody „Rokitnica”

Obejmuje powierzchnię 10,48 ha w lesnictwie Teodory Nadleśnictwa Kolumna. Przedmiotem ochrony jest ekosystem torfowiska wysokiego w fazie przejściowej oraz ekosystem oczek śródtorfowych z zespołem grzybieni północnych. Wartości przyrodnicze obszaru są naukowo udokumentowane; jednak przed formalnym utworzeniem rezerwatu należy rozstrzygnąć wszelkie kolizyjne problemy sąsiedztwa z udokumentowanym i eksploatowanym złożem kruszywa „Teodory II” w sposób, który nie zagrozi zachowaniu wartości przyrodniczych rezerwatu. W tym celu ma być utworzona otulina rezerwatu, która stanowić ma obszar buforowy pomiędzy złożem i obszarem o najwyższych w gminie wartościach przyrodniczych.

Z racji tego sąsiedztwa, obszar eksploatacji surowców w rejonie złoża „Teodory II” wraz z obszarem oddziaływania eksploatacji, należy zakwalifikować do obowiązkowego sporządzenia planu miejscowego, w którym wskazane wyżej problemy konfliktowe w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i należytej ochrony wartości przyrodniczych w projektowanym rezerwacie przyrody mogą i powinny zostać rozstrzygnięte.

E.2. Lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego.

Należą tu:

Tereny zieleni parkowej

W gminie Dobroń wstępuje tylko jedno skupisko zieleni wysokiej o charakterze parkowym nie mające charakteru zabytkowego. Jest to park wiejski w Dobroniu zajmujący powierzchnię 3,34 ha, w tym 2,64 ha jest własnością gminy. Projekt rewaloryzacji parku, jego główne założenia zostały uwzględnione w planie miejscowym dla obszaru części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży i obecnie mają moc prawną o randze prawa miejscowego.

Doliny rzek i cieków stanowiące lokalne korytarze ekologiczne

Układ dolin i cieków wraz z towarzyszącymi im obniżeniami powytopiskowymi tworzy lokalny system korytarzy ekologicznych gminy. Wiodącym elementem tego układu jest dolina Grabi i jej dopływu - Pałusznicy. Układ ten wyróżnia się cennymi walorami

krajobrazowymi, dużymi zasobami wód podziemnych i powierzchniowych, cenna różnorodnością florystyczną i faunistyczną oraz istotna rola klimatyczną. Te różne komponenty środowiska przyrodniczego tworzą tu ekosystemy mające swoje przedłużenie na terenach sąsiednich gmin. Są to jednocześnie obszary o przewadze gleb pochodzenia organicznego (wytworzone w warunkach nadmiernego uwilgotnienia) - mady, torfy, mursze, sapy i niskiej przydatności dla budownictwa lub tereny nieprzydatne do budowy w ogóle.

Prawidłowe funkcjonowanie korytarzy ekologicznych, w ścisłym powiązaniu z otwartym krajobrazem odgrywa istotną rolę w jakości środowiska przyrodniczego gminy. Utrzymanie otwartości systemu wymaga użytkowania rolnego dolin o ukierunkowaniu na użytki zielone lub lasy i zadrzewienia. W niniejszym opracowaniu, system dolin jako korytarzy ekologicznych, w zależności od stopnia podatności na zagrożenia antropogeniczne, podzielono na:

- odcinki dolin niezdegradowane, zbliżone do naturalnych, które należy wykluczyć z jakiegokolwiek zabudowy. Wskazany jest tu dotychczasowy, rolniczy sposób użytkowania, dopuścić należy jedynie zalesienia,
- odcinki dolin pod silnym, negatywnym oddziaływaniem otoczenia. Obszary niezabudowane dotychczas, należy wykluczyć z zabudowy, natomiast istniejącą zabudowę - w sposób istotny ograniczyć w możliwościach rozbudowy i rozwoju. Wzdłuż koryt rzecznych wskazane jest tu wprowadzenie zieleni łęgowej szerokości 15-30 m w zależności od lokalnych uwarunkowań po obydwu stronach cieku.

Wyżej wymienione obszary i obiekty oznaczone na rysunku studium są i będą chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Podstawą ochrony jest tu ustawa z dnia 30 kwietnia 2004 r. ustawa o ochronie przyrody (Dz.U.Nr 92, poz. 880, MP z 2004 r. Nr 44, poz. 779).

Polityka:

- zasady i warunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego gminy opisane wyżej, należy uwzględniać we wszystkich opracowaniach planistycznych, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o ustalaniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy, a także w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego.

E.3. Tereny lasów.

Ustalenia dotyczące lasów wynikają z Programu Polskiej Polityki Zrównoważonej Gospodarki Lesnej. Podstawą tego programu, bez względu na stan własności lasów, jest zapewnienie w lasach:

- biologicznej różnorodności,
- utrzymanie produkcyjnej zasobności lasów,
- utrzymanie i zachowanie żywotności ekosystemów lesnych,
- ochrona zasobów glebowych i wodnych,
- utrzymanie i zwiększanie społeczno-ekonomicznych korzyści płynących z lasu.

Podstawowym warunkiem trwałości lasów i wszechstronnej ich użyteczności jest prowadzenie gospodarki leśnej opartej na podstawach ekologicznych. Zasady te zawarte są w planach urządzania lasów opracowanych zarówno dla lasów państwowych jak i lasów własności prywatnej. Zadaniem dla władz samorządowych gminy jest współpraca w współdziałanie z Administracją Lasów Państwowych oraz z właścicielami prywatnymi w dążeniu do:

- zachowania i odtwarzania śródleśnych zbiorników i cieków,
- zachowania w stanie naturalnym użytków ekologicznych takich jak: bagna, trzęsawiska oraz tereny do naturalnej sukcesji,
- dostosowania składu gatunkowego drzewostanów do ich struktury mieszania do mozaikowości siedlisk lesnych,
- ochrony gleb lesnych,

- ograniczenia stosowania środków chemicznych.

Zasadniczym ustaleniem studium w odniesieniu do lasów w zakresie innych sposobów gospodarowania jest zakaz zabudowy z wyjątkiem zabudowy służącej gospodarce lesnej. Zakaz ten nie powinien dotyczyć inwestycji związanych z obronnością kraju oraz inwestycji sieciowych stanowiących o realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych. Ustala się także zakaz lokalizacji w lasach wszelkich przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów szczególnych.

Tereny do zalesienia:

W Studium przyjęto zasadę maksymalnego zwiększania lesistości gminy opierając się na założeniu nieopłacalności produkcji rolnej na glebach klas V, VI, i VII. W związku z tym, na rysunku Studium zaznaczono jako grunty do zalesienia najsłabsze tereny w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym, przyjmując jako istotne kryterium zwartość granicy rolno-leśnej. W części południowej, w rejonie rekreacyjnym Łdzania, zalesienie dolin winno się odbywać z uwzględnieniem gatunków charakterystycznych dla lokalnego składu gatunkowego drzewostanów leśnych i zadrzewień zgodnego z występującymi tu siedliskami. Łącznie do zalesienia jest przewidzianych w studium około 180 ha gruntów rolnych. Warunkiem zakwalifikowania terenu do zalesienia winny być następujące przesłanki:

- teren graniczy z istniejącym lasem,
- posiada powierzchnię nie mniejszą niż 0,5 ha,
- nie graniczy z uprawami sadowniczymi lub szklarniowymi o powierzchni większej niż 0,25 ha,
- nie jest zmeliorowany drenażem oraz nie pozostaje pod wpływem melioracji rowami,
- dysponuje glebami o klasach bonitacyjnych nie objętych ochroną prawną, lub niewielkie enklawy gleb klasy IV znajdując się wewnątrz kompleksu gleb słabszych.

Tereny lasów podlegają ochronie na podstawie przepisów o lasach. Stosownie do przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (tekst jednolity: Dz.U. z 2005 r. Nr 45, poz.435) lasy winny być szczególnie chronione ze względów gospodarczych, kulturowych i ekologicznych. W interesie wszystkich mieszkańców gminy jak i regionu leży stałe zwiększanie lesistości obszaru pomimo, że w gminie Dobroń jest ono wysokie i wynosi obecnie 42,2 % jej powierzchni. Zgodnie z przepisami ustawy należy realizować wyznaczoną granicę polno-leśną i program zalesiania gleb marginalnych, a także obszarów enklaw i półenklaw leśnych. Istotnym kierunkiem polityki gminy winno być więc zalesianie nieużytków i gleb mało przydatnych dla rolnictwa oraz ochrona zieleni śródpolnej.

E.4. Ochrona wód podziemnych.

Obszar gminy Dobroń stanowi część Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Niecka Łódzka” o dużych zasobach wód podziemnych zalegających w utworach kredowych. Z tych zasobów korzystać miało ujęcie wód podziemnych dla miasta Pabianice zlokalizowane w rejonie wsi Chechło I i Chechło II. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne tego ujęcia wynoszą 1100 m³/h. Ujęcie „Chechło-Dobroń” nie posiada ustanowionej strefy ochrony pośredniej, a w ostatnim okresie okazało się, że nie ma uzasadnionych potrzeb utrzymywania i konserwacji wykonanych 4 studni głębinowych dla miasta Pabianice. Po prostu nie ma zapotrzebowania na tę wodę i miasto Pabianice postanowiło te studnie fizycznie zlikwidować. Pozostała jedna studnia, z której awaryjnie może być zasilany system wodociągowy miasta Pabianice. W granicach obszaru zasobowego – wszystkie tereny zabudowane i przewidziane w studium do zabudowy są przewidziane do skanalizowania gminną siecią kanalizacji sanitarnej.

E.5. Ochrona wód powierzchniowych.

Obecnie tereny pod wodami zajmują około 80 ha. Składają się nań: Grabia i Pałusznica w obrębie koryt rzecznych, inne bezimienne cieki oraz wodny stojący w stawach. W przyszłości wody rzeki Grabi powinny mieć I klasę czystości, wody Pałusznicy - II klasę czystości. Tylko przy takich parametrach ma sens budowa zbiorników na tych rzekach: zbiornika „Kolumna” w granicach gminy Łask w rejonie ujścia Pałusznicy do Grabi oraz zbiornik „Ldzań” choćby tylko w ograniczonych rozmiarach. Pozostałe stawy i oczka wodne, jako elementy korzystne dla stosunków wodnych obszaru i stanowiące pozytywny element krajobrazu - należy zachować. W niniejszej zmianie studium uwzględniony został także projekt budowy zbiornika okresowych wód deszczowych związanych z porządkowaniem systemu odwodnienia części miasta Pabianice i części gminy Dobroń w zlewni dopływu Pałusznicy spod Pabianic. W niniejszym studium uwzględniony też został wniosek Burmistrza Łasku o zmianę kierunku rekultywacji terenu poeksploatacyjnego z leśnego na rekreacyjno-sportowy.

Polityka:

Obszary ochrony wód - zarówno podziemnych jak i powierzchniowych podlegają ochronie na podstawie przepisów o ochronie wód. Regulującym to zagadnienie przepisem jest ustawa Prawo wodne z dnia 18 lipca 2001 r. (Dz.U., z 2001 r. Nr 115, poz. 1229 ze zmianami).

Zgodnie z zasadami ustawy i uwagami RZGW w Poznaniu, ochrona wód musi być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogennych, organicznych, toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Rozwiązania techniczne powinny uwzględniać:

- o budowę komunalnych oczyszczalni ścieków wraz z budową zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych. W gminie Dobroń planuje się przystąpienie do krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych poprzez utworzenie aglomeracji „Dobroń”, w tym m.in. rozbudowę gminnej oczyszczalni ścieków przy ul. Zakrzewki i budowę systemu kanalizacji sanitarnej w I etapie dla wsi Dobroń, część Dobronia Małego i prawie całą wieś Chechło II, a w II etapie - włączenie się do systemu przez wieś Dobroń Mały, Dobroń Duży i Mogilno Małe. Granice docelowe aglomeracji „Dobroń” przedstawia załączony rysunek. W realizacji tego programu na ostatnim miejscu pozostaje wieś Mogilno Małe, dlatego też do czasu budowy kanalizacji zbiorczej (a termin ten realnie może nastąpić za 15-20 lat), można w tej wsi dopuścić budowę przydomowych oczyszczalni ścieków z zastrzeżeniem wyłącznie lokalizacji po południowej stronie drogi wiejskiej,
- o objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną i deszczową z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków. W gminie Dobroń przyjęto, że skanalizowanie wsi Chechło I nastąpi poprzez odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków w Pabianicach, a skanalizowanie wsi Przygoń - poprzez odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Łasku-Kolumnie. Dla pozostałych obszarów rozważana jest budowa wiejskiej oczyszczalni ścieków we wsi Ldzań i Orpelów.
- o dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzanie ich do szamba tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków musi być dodatkowo ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (wyłącza się z takich możliwości strefę ochronną wód podziemnych w granicach GZWP „Niecka Łódzka”, zlewnię projektowanego zbiornika „Kolumna” i obszar zasobowy wody dla miasta Pabianice, tereny z płytkim wstępowaniem podłoża wapiennego i wszystkie tereny dolinne wraz z ich strefami krawędziowymi). Po analizie geologiczno-gruntowej i innych uwarunkowań przyrodniczych, ekonomicznych i technicznych, wyznaczono tereny zabudowane i przewidziane do zabudowy, gdzie nie występują ograniczenia dla lokalizacji przydomowych oczyszczalni tylko we wsiach: Poleszyn, tereny po zachodniej stronie drogi gminnej wsi Orpelów, część sołectwa Ldzań (wieś Brogi i część wsi Kolonia

Ldzań), wieś Róża i część wsi Mogilno Duże. Obszary te oznaczono na rysunku studium – uwarunkowania rozwoju gminy. Na pozostałych terenach, nie oznaczonych na rysunku studium, obowiązuje zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni, a ewentualne ich dopuszczenie wraz z warunkami tego dopuszczenia mogą ustalić wyłącznie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

- o dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego do czasu wybudowania sanitarnej kanalizacji zbiorczej,
- o kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wszędzie, gdzie jest to możliwe, obowiązuje preferencja do wykorzystania tych wód na miejscu lub wykorzystania ich w zamkniętych obiegach wody na małych obszarach. Obowiązuje przy tym zasada, aby zatrzymać na miejscu wszystkie odpływy, które ze względu na swoje zanieczyszczenie nie wymagają odprowadzenia do kanalizacji, wykorzystać je, a nadmierne odpływy rozsączyć w gruncie. Jeżeli jest to niemożliwe - koniecznym jest opóźnianie odprowadzenia wód opadowych do wód otwartych. To zadanie gmina może realizować sama ustalając w/w zasady w planach miejscowych oraz poprzez nakładanie na poszczególnych inwestorów i zarządców terenów w/w obowiązków w stosownych decyzjach administracyjnych (m.in. o ustaleniu warunków zabudowy, w decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego),
- o zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- o dostosowanie do struktur geologicznych, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie uciążliwych dla środowiska,

Na terenie gminy Dobroń występują obszary pozostające w strefie przepływu wód 1% uznawanych jako narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W niniejszym studium, biorąc jako podstawę obraz powodzi roku 1997 r., określono skorygowany zasięg terenów bezpośredniego zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Grabi i jej dopływu - rzeki Pałusznicy. Zgodnie z art. 84 ust.1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.Nr 115, poz. 1229 z późn.zm.) na tych obszarach ustala się jako podstawową funkcję - przepuszczenie fali powodziowej z zakazem lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych i innych urządzeń mogących pozostawać w kolizji z tą funkcją. Na wyznaczonych obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się:

- o wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- o sadzenia drzew lub krzewów, za wyjątkiem roślinności służącej regulacji wód oraz umacniania brzegów,
- o zmiany ukształtowania terenu, wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudniać ochronę przed powodzią,
- o lokalizowania inwestycji zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wodę, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

W/w zakazy należy też odnieść do izolowanych miejsc w dolinie rzeki Pałusznicy, które w okresach wysokich stanów wód rzecznych są zalewane i gdzie woda stagnuje aż do wyschnięcia. Są to 3 rejon w dolinie tej rzeki przedzielone nasypem linii kolejowej oraz drogą krajową Nr 14. Zasięg tych obszarów przedstawiają rysunki studium.

E.6. Ochrona zasobów surowcowych.

Do bilansu Zasobów Kopalin i Wód Podziemnych w Polsce wpisane są tylko 3 udokumentowane złoża surowców mineralnych: piasku kwarcowego „Teodory II” oraz zaniechane dwa złoża kruszywa naturalnego „Mogilno Duże” i „Mogilno Duże II”. Udokumentowane w kategorii C1 złoża piasków kwarcowych „Teodory II” obejmujące w granicach gminy Dobroń rejon II i rejon III są eksploatowane obecnie na terenie rejonu II (koncesja na wydobycie jest ważna do 2012 r.) zaś dla rejonu III jest wydana koncesja na eksploatację do 2015 r. Eksploatacja, a następnie proces rekultywacji terenu musi uwzględniać fakt sąsiedztwa terenu o bardzo wysokich wartościach

przyrodniczych - projektowanego do utworzenia rezerwatu przyrody „Rokitnica”. Granice obszaru i terenu górniczego „Teodory II - Rejon II wyznaczone zostały w decyzji Wojewody Sieradzkiego z dnia 10.11.1995 r. znak: OS.IV.7512/29/95, zmieniającej w tym zakresie decyzję koncesyjną z dnia 03.06.1993 r. znak: OŚ.IV.7512/16/92/93.

Granice obszary i terenu górniczego „Teodory II - rejon III zostały ustanowione w decyzji koncesyjnej Wojewody Łódzkiego znak: Oś.IV.7512/11/98/2000 z dnia 14.01.2000 r.

Polityka:

Dla wyżej opisanych terenów należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Uwzględnienie terenów górniczych wyznaczonych dla eksploatacji złóż kopalin pospolitych oraz zawarcie klauzuli obowiązku opracowania dla tych terenów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ma istotne znaczenie wobec uregulowań zawartych w postanowieniach art. 10 ust.2 pkt 8 oraz art. 14 ust. 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 53 ust.1 ustawy z dnia 4.02.1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U.Nr 27, poz. 96 z późn.zmianami) Stosownie zaś do dyspozycji punktu 6 tego artykułu rada gminy może podjąć uchwałę o odstąpieniu od sporządzenia planu dla terenu górniczego, jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne. W tym przypadku - z uwagi na konfliktowość eksploatacji, obowiązek taki powinien być nałożony.

E.7. Zagrożenia środowiska.

W niniejszym studium już w poprzedniej edycji uchwalonej w grudniu 2005 r. dokonano niewielkiej i o orientacyjnym zasięgu korekty obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego na terenach nieobwałowanych. Nie umniejsza to potrzeby rzetelnej i fachowej oceny zagrożeń w tym zakresie i potwierdzenia tego zasięgu przez właściwe w sprawie organy administracji publicznej.

Również orientacyjnie zostały wskazane w studium – na rysunku pn. uwarunkowania rozwoju gminy - obszary uciążliwości akustycznej od terenu drogi krajowej Nr 14 i terenu kolejowego. Nie ma dotychczas potwierdzenia stosownymi badaniami zasięgu przekroczeń dopuszczalnych norm w tym zakresie.

Zasięgi uciążliwości od terenu zamkniętego – lotniska „Łask” i kompleksu wojskowego we Wronowicach - wniesione na rysunek Studium też są orientacyjne, wniesione na podstawie materiałów uzyskanych z sąsiedniej gminy Łask. Są to: zasięgi przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu w porze nocnej, zasięgi ograniczeń w wysokości zabudowy do 340 m npm i 235 m npm i granice strefy ochronnej od kompleksu wojskowego we Wronowicach. Maksymalny zasięg w/w ograniczeń zpozstał przez gminę potraktowany jako orientacyjny zasięg strefy ochronnej od terenu zamkniętego jakim są tereny wojskowe w gminach sąsiednich. Ostateczne potwierdzenie ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym nastąpi po ustanowieniu przez Wojewodę Łódzkiego obszaru ograniczonego użytkowania, a ewentualna korekta zamieszczonych w niniejszym Studium zmianach nastąpi w toku następnej edycji tego dokumentu.

Gmina nie ma żadnego wpływu na ewentualność zminimalizowania zagrożeń z tytułu poważnych awarii. Niestety, nie mógł być uwzględniony zarówno w Studium jak i w planie miejscowym dla centralnej części gminy Dobroń, z uwagi na brak terenów komunalnych, wniosek Wojewody Łódzkiego o wyznaczenie miejsca przy trasie Nr 14 na parking dla samochodów przewożących materiały niebezpieczne.

KIERUNKI POLITYKI W STREFIE OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH - K

Strefę tworzą obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie zabytków. Regulującym te zagadnienia przepisem jest ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568 z

późn.zm.) oraz rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 9 czerwca 2004 r. w sprawie prowadzenia prac (...) przy zabytku wpisanym do rejestru oraz badań archeologicznych i poszukiwań (...) zabytków ruchomych. Do istotnych przepisów merytorycznych należą także (ratyfikowane przez Rząd RP) konwencje międzynarodowe oraz mające znaczenie dla prawidłowego kształtowania struktur historycznych układów „Karta wenecka” i „Karta florencka”. Poniżej przedstawia się obiekty i obszary zaliczone do strefy oraz przypisane im ustalenia polityki przestrzennej.

K.1. Obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską i wskazane do objęcia tą ochroną na podstawie przepisów odrębnych:

Należą tu obiekty wpisane do rejestru zabytków:

Zespół Kościoła Parafialnego p. w. Św. Wojciecha z XVIII w. w Dobroniu obejmujący drewniany kościół i drewnianą dzwonnice.

Zespół młyna wodno-elektrycznego z XIX w. w Ldzaniu Talarze (sołectwo Ldzań).

Informacje dotyczące tych obiektów zawarte są w części I niniejszego studium, zaś ustalenia dla ochrony tych obiektów wynikają wprost z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.) tj. wszelkie działania inwestycyjne wymagają zezwolenia WKZ.

K.2. Obszary i obiekty wymagające ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w przepisach gminnych.

- **ścislej ochrony konserwatorskiej „A”** wymagają : **park w Dobroniu i cmentarz parafialny w Dobroniu**. Granice obydwu stref zostały przedstawione na rysunku studium pn. Kierunki polityki przestrzennej. Granice te dla parku są większe niż teren pozostający we władaniu komunalnym, gdyż obejmują park wraz z dużym stawem i budynkiem mieszkalnym stanowiącym niegdyś integralną część założenia parkowego, zabytkowy kościół p.w. Św. Wojciecha wraz z zabytkową dzwonnica i całą działką kościelną, parking przykościelny, budynek parafialny, rolniczy, niezabudowany teren położony na wschód od kościoła oraz działkę Nr 645 z budynkiem mieszkalnym wpisanym do ewidencji konserwatorskiej. W niniejszym opracowaniu wykorzystano też odrębnie wykonany „Projekt rewaloryzacji parku w Dobroniu”, w którym zawarta jest propozycja podniesienia do rangi prawa miejscowego najważniejszych działań mających na celu zachowanie, z przywróceniem świetności, i ożywienie tego obszaru uznanego jako przestrzeń publiczna.

Granice strefy ścislej ochrony konserwatorskiej cmentarza ograniczono do działki cmentarnej. W niniejszym studium uwzględniono także oznaczenie granic **strefy częściowej ochrony konserwatorskiej „B”** stanowiącej otulinę strefy ścislej ochrony zespołu parku i kościoła. W strefie B znajdują się: budynki odznaczające się wartościami kulturowymi zasługujące na ochronę, wpisane do ewidencji konserwatorskiej (budynek plebanii przy ul. Sienkiewicza 41 i budynek mieszkalny przy ul. Szkolnej 1) oraz budynki nie wpisane do rejestru zabytków i nie objęte ewidencją WKZ, które wymagają szczególnego nadzoru konserwatorskiego z racji bezpośredniego sąsiedztwa z obszarem ścislej ochrony konserwatorskiej. Ustala się obowiązek uzgadniania z WKZ ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i wszelkich przekształceń w zakresie zagospodarowania terenu w strefie. Realizacja tego obowiązku będzie następowała podczas sporządzania planów miejscowych oraz decyzjach o pozwoleniu na budowę.

Ustala się **strefę ekspozycji architektoniczno-krajobrazowej zespołu zabytkowego młyna w Talarze** z obowiązkiem opiniowania przez WKZ wszelkich inwestycji i zmian zagospodarowania terenu, w tym również nasadzeń zieleni wysokiej, które mogą mieć wpływ na zmiany w odbiorze wizualnym zabytku i jego najbliższego otoczenia.

Skorygowany w poprzedniej zmianie studium przebieg granic **strefy ochrony i obserwacji archeologicznej** przedstawia rysunek studium. Strefa ochrony archeologicznej obejmuje

obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie tej obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny być przerwane, a teren, zgodnie z art. 32 ust.1 oraz art. 33 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568), udostępniony do badań archeologicznych. Wszystkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych. Obowiązkiem nadzoru archeologicznego należy objąć wszystkie inwestycje liniowe wymagające prowadzenia prac ziemnych o szerokości wykopu powyżej 30 cm i długości większej niż 20 mb.

W obszarze ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji wymagającej prac ziemnych obowiązuje przeprowadzenie, na koszt inwestora, ratowniczych badań archeologicznych, których zakres należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem badań.

Do strefy ochrony konserwatorskiej należy zaliczyć także wszystkie budynki wpisane do gminnej ewidencji zabytków. Ich wykaz zawarty jest w części studium dotyczący uwarunkowań rozwoju gminy (str. 23-26). Dla obiektów wyszczególnionych w zestawieniu formułuje się następujące ustalenia: W/w obiekty należy zachować i chronić przed zniszczeniem jako element krajobrazu historyczno-kulturowego obszaru. W przypadku stwierdzenia nieopłacalności remontu i prac renowacyjnych, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej, ustala się zasadę odtworzenia obiektów w sposób nawiązujący do stanu jak najbliższego realium historycznym lub do stanu obecnego. W sporządzanym dla tego obszaru planie miejscowym należy ustalić wytyczne architektoniczne kształtowania nowej zabudowy, która ma być budowana w miejscu budynków wpisanych do ewidencji. WKZ powinien uzgadniać projekty budowlane budynków wznoszonych w miejscu ich obecnego usytuowania.

K.3. Inne obszary i obiekty stanowiące elementy dziedzictwa kulturowego:

Należą tu:

- cmentarz ewangelicko-augsburski w Chechle II,
- cmentarz protestancki w Wymysłowie Francuskim,
- cmentarz rzymsko-katolicki w Wymysłowie Piaskach.
- obszar ochrony krajobrazu kulturowego obejmujący fragmenty sołectw Ldzań-Morgi, Baryczy, Przygonia i Orpelowa przedstawiony na rysunku studium.

Wszystkie w/w cmentarze są obecnie nieczynne, są jednak ogrodzone i otoczone opieką i ochroną.

Polityka: Kontynuowanie starań obejmujących ochronę i zapobieganie dewastacji nieczynnych cmentarzy,

Kształtowanie nowej zabudowy w granicach obszaru ochrony krajobrazu kulturowego powinno się cechować szczególną troską o możliwie duże nawiązywanie do tradycyjnej zabudowy Kolumny, zabudowy wiejskiej wsi Ldzań oraz możliwie pełne stosowanie się do zasad ochrony walorów widokowych doliny Pałusznicy, panoram i charakterystycznych cech krajobrazu rolno-osadniczego wsi Ldzań. Ustala się obowiązek uwzględnienia w/w zasad w treści ustaleń planów miejscowych przewidzianych do sporządzenia.

KIERUNKI POLITYKI W STREFIE OCHRONY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Strefę tworzą m.in. obszary chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych tj. ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r. Nr 49, poz. 464). Należą tu:

Obszary występowania kompleksów gleb mineralnych III i IV klasy bonitacyjnej chronione przed zabudową i innym niż rolniczy sposobem zagospodarowania oznaczone na rysunku studium symbolem R₁.

W niniejszym studium wszystkie kompleksy gleb o wysokiej - III klasie bonitacyjnej zostały zaliczone do rolniczej przestrzeni produkcyjnej predystynowanej do rozwoju intensywnego rolnictwa. Na tych obszarach, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku studium jako przewidziane do zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody właściwych organów na ich przeznaczenie na cele nierolnicze, obowiązuje ograniczenie nowej zabudowy wyłącznie do przypadków uzasadnionych potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolniczego. Do tych obszarów zaliczono także kompleksy gleb IV klasy bonitacyjnej otaczające klasę III. Obszary te są przewidziane do zagospodarowania w kierunku ogólnorolnym, poprawy struktury agrarnej, zwiększania areалу istniejących gospodarstw rolnych przy dopuszczeniu realizacji sieci i urządzeń liniowych infrastruktury technicznej i dróg.

Obszary występowania chronionych gleb organicznych oznaczone na rysunku studium graficznie.

Ustalenia: Zakaz zabudowy. Dopuszczalne wszelkie rolniczo-leśne sposoby gospodarowania włącznie z zalesieniem gruntów rolnych, jednak z wykluczeniem gruntów zmeliorowanych.

Pozostałe tereny rolnicze oznaczone na rysunku studium symbolem R₂ przewidziane do zagospodarowania w kierunku ogólnorolnym, bez zakazu zabudowy, z dopuszczeniem realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg, dopuszczeniem zalesień, zachowaniem i uzupełnianiem istniejącej zabudowy z możliwością jej intensyfikacji i dopuszczenia przetwórstwa rolno-spożywczego.

Wprowadza się dodatkowo obszary rolnicze oznaczone na rysunku studium symbolem R₃ do zagospodarowania w kierunku ogólnorolnym z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz zakazem zabudowy innej niż związana z tymi elektrowniami, przy dopuszczeniu realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg. Możliwa jest tu intensyfikacja zadrzewień śródpolnych oraz zalesienia pod warunkiem braku kolizji z urządzeniami i obiektami elektrowni wiatrowych, przy zachowaniu przepisów szczególnych. Dla realizacji obiektów i urządzeń związanych z elektrowniami na obszarach występowania gleb chronionych, obowiązuje uzyskanie zgody na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w oparciu o przepisy szczególne. Lokalizacja każdej elektrowni o wysokości równej i większej od 50,00 m npt wymaga każdorazowego uzgodnienia z Dowództwem Sił Powietrznych.

Obszary występowania kompleksów trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku studium symbolem RZ z zakazem zabudowy za wyjątkiem urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną. Dopuszczalne są tu zadrzewienia jako element obudowy biologicznej cieków i rowów.

Na rysunek studium wniesione są granice terenów zmeliorowanych chronione przed zagospodarowaniem nierolniczym. W przypadku braku możliwości ich pełnego zachowania, należy urządzenia melioracyjne przebudować w sposób umożliwiający funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiednich.

Zasięgi obszarów wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przedstawiono na rysunku studium pn. Kierunki polityki przestrzennej. Procedura ta będzie przeprowadzana w miarę przystępowania do sporządzania kolejnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W niniejszej zmianie studium wskazano także na możliwość docelowej zmiany przeznaczenia kompleksu terenów w miejscowości Chechło II położonego pomiędzy ulicami Lipową, Mokrą i Ogrodową, od wielu lat wnioskowaną przez właścicieli gruntów. Obszar ten powinien pozostać w rolniczym użytkowaniu jeszcze przynajmniej przez najbliższych 10 lat od uchwalenia niniejszej zmiany studium, bowiem na ten okres wyznaczono wystarczająco dużo terenów zarówno w studium jak i w miejscowych planach zagospodarowania już obowiązujących i będących w toku sporządzania. Dopiero po tym okresie, gdy wyczerpią się rezerwy terenowe i zostanie przygotowane uzbrojenie zewnętrzne – wskazuje się na ewentualność zmiany przeznaczenia tych terenów po obowiązkowym sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Są to tereny oznaczone w niniejszej zmianie studium symbolem **R/M**.

KIERUNKI POLITYKI ROZWOJU I PRZEKształCENIE STREFY OSADNICZEJ (URBANIZACJI) -

Strefę tworzą obszary kierunkowych przekształceń struktury przestrzennej, na których prowadzenie polityki przestrzennej regulowane jest przepisami prawa rzeczowego zawartego w różnych ustawach i kilkuset przepisach wykonawczych. Tworzą ją:

M - Tereny zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej z towarzyszącymi nieuciążliwymi funkcjami usługowymi, w tym:

Mz - Tereny zabudowane i przesądzone do zabudowy oraz przewidziane do uzupełnienia tej zabudowy. Tereny te były w większości już przeznaczone pod zabudowę w dotychczasowych planach miejscowych obowiązujących obecnie i tych, które straciły moc prawną z końcem 2003 r. Włączono do tych terenów także te, dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy w latach 2004-2006.

- Preferencje: - realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- Dopuszczalna realizacja nieuciążliwych usług na potrzeby lokalne,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz lokalizacji handlu hurtowego, nierolniczej zabudowy magazynowo-składowej oraz warsztatów, dopuszczalna realizacja obiektów usługowych o uciążliwości wykraczającej poza granice własności; na obszarach dolin - zakaz nowej zabudowy oraz ograniczenie rozbudowy budynków istniejących do maksimum 50 % ich dotychczasowej powierzchni zabudowy.

Mr - Tereny przewidziane do zabudowy (rozwojowe)

Należą tu tereny o wiodącej funkcji mieszkaniowej uzupełnionej nieuciążliwymi usługami na potrzeby lokalne. Oznaczono je na rysunku zmiany studium symbolem **Mr1**. W terenach tych należy zachować skalę i charakter zabudowy nawiązujące do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie.

- Preferencje: realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- Dopuszczalna realizacja nieuciążliwych usług na potrzeby lokalne,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz lokalizacji zabudowy magazynowo-składowej, handlu hurtowego i warsztatów, a także zakładów produkcyjnych. Dopuszczalna realizacja obiektów usługowych nieuciążliwych,

Na rysunku studium pn. – kierunki rozwoju przestrzennego oznaczono graficznie i symbolem **Mr2** tereny, dla których w studium zagospodarowanie terenu przewiduje się po sporządzeniu planu miejscowego.

MR - Tereny do zabudowy mieszkaniowej zagrodowej z dopuszczeniem letniskowej w strefie osadnictwa rozproszonego przy istniejących drogach według rysunku studium. Tereny te wskazano w sołectwach: Poleszyn, Dobroń Poduchowny, Wincentów i Wymysłów Francuski.

- Preferencje: realizacja zabudowy zagrodowej, możliwość przekształcenia zabudowy zagrodowej w letniskową,

- Dopuszczalna funkcja mieszkaniowa jednorodzinna pod warunkiem braku obowiązku wystąpienia o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, dopuszczalne usługi nieuciążliwe na potrzeby lokalne,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz lokalizacji zabudowy i prowadzenia działalności uciążliwych, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, zakaz handlu hurtowego i zabudowy magazynowej.

RM – Tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową z preferencją specjalnych działów gospodarki rolnej i gospodarstw fermowych.

Tereny te występują w sołectwach: Chechło I, Chechło II i Dobroń Mały i obejmują fermy drobiu oraz pieczarkarnie.

L - Tereny zabudowy rekreacyjnej:

Składają się nań:

Lz - Tereny zabudowane i przewidziane do zabudowy o funkcji letniskowej w dotychczasowych planach miejscowych.

- Preferencje: zachowanie istniejącej zabudowy letniskowej, realizacja nowej zabudowy letniskowej lub wypoczynku zbiorowego,
- Dopuszczalne funkcje: zabudowa i urządzenia związane z obsługą funkcji rekreacyjnej,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz obiektów nie związanych z funkcją rekreacyjną i obsługą zabudowy o takich funkcjach,

Lr - Tereny wskazane do zabudowy letniskowej lub wypoczynku zbiorowego,

- Preferencje: realizacja zabudowy letniskowej lub wypoczynku zbiorowego, zachowanie zabudowy istniejącej, realizacja zabudowy usługowej związanej z obsługą założonych funkcji.
- Dopuszczalne funkcje: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na terenach wyposażonych przynajmniej w wodę z sieci wodociągowej i energię elektryczną przy drogach o szerokości korytarza w liniach rozgraniczających min. 10 m, dopuszczalne usługi nieuciążliwe na potrzeby lokalne,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz obiektów i działalności uciążliwych, warsztatów i zabudowy magazynowej nie związanej z obsługą funkcji rekreacyjnych.

Na rysunku studium pn. – kierunki rozwoju przestrzennego oznaczono tereny wskazane do zabudowy letniskowej przy istniejących drogach nie wymagające sporządzenia planu miejscowego symbolem **Lr1**, a tereny, dla których ustala się możliwość zagospodarowania po sporządzeniu planu miejscowego oznaczono symbolem **Lr2**. Są to m.in. :

- **Obszar w Morgach** o powierzchni około 17 ha. Obszar położony wewnątrz terenu zabudowanego i podzielonego na działki letniskowe w oparciu o ustalenia planu miejscowego obowiązującego do końca 2003 r. Ustalenia obowiązujące dla projektu planu to: zróżnicowana wielkość działek, jednak nie mniej niż 900 m², szerokość dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających - minimum 8 m.
- **Obszar Zimna Woda** o powierzchni około 14 ha. Obszar położony w trójkącie pomiędzy dolinką, granicą administracyjną gminy, a terenami zabudowy letniskowej wyznaczonymi wcześniejszymi planami miejscowymi.
- **Obszar Kamienna Góra-Kolonia Ldzań.** Obszar położony na północ od obecnie zainwestowanego funkcją letniskową, wymagający rozwiązania dojazdów i zasad uzbrojenia, wnioskowany przez właścicieli gruntów. Obszar ten w większości jest już podzielony na działki letniskowe i w części samowolnie zainwestowany. Dołączono doń nowy kilkuhektarowy obszar wyznaczony w studium w toku sporządzania drugiej jego edycji. W planie miejscowym należy rozstrzygnąć możliwość częściowego przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne – letniskowe.

Obszary projektowanej zabudowy letniskowej wraz z zabudową wsi Ldzań gmina zamierza objąć miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przewidzianymi do sporządzenia po sołectwach Orpelów-Poleszyn.

Lr3 - Tereny do zagospodarowania funkcją rekreacyjną bez trwałych obiektów kubaturowych w granicach obszaru zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Grabi.

Są to tereny w sąsiedztwie projektowanego zbiornika retencyjnego „Kolumna” zlokalizowanego w całości w gminie Łask.

- Preferencje: wypoczynek przywodny, plaże trawiaste, wyposażenie w przenośne sanitariaty, urządzenie parkingu bez nawierzchni utwardzonych.
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz zabudowy kubaturowej i trwałych urządzeń w zakresie infrastruktury technicznej.

LM - Tereny zabudowy mieszanej: letniskowej i mieszkaniowej według rysunku studium.
Są to tereny istniejącego zagospodarowania takimi funkcjami w sołectwach Ldzań i Barycz.

- Preferencje: zachowanie zabudowy istniejącej, realizacja zabudowy uzupełniającej w funkcjach mieszanych: mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej,
- Dopuszczalna zamiana funkcji istniejących obiektów, dopuszczalna realizacja zabudowy usługowej nieuciążliwej na potrzeby lokalne,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz realizacji zabudowy i prowadzenia działalności uciążliwej, zakaz zabudowy zagrodowej, w szczególności obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 40 DJP.

U - Tereny zabudowy usługowej obejmujące zarówno usługi publiczne jak i pozostałe – niepubliczne, z których usługi publiczne oznaczono symbolem U₁, a usługi pozostałe – symbolem U₂.

- Preferencje: zachowanie dotychczasowej zabudowy, realizacja zabudowy usługowej użyteczności publicznej i pozostałych włącznie z usługami o uciążliwości w granicach własnego terenu.
- Dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów, których lokalizacja jest niezbędna dla funkcjonowania zabudowy usługowej,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz wyłącznie zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizacji i prowadzenia usługowej działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza własną działkę.

MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej .

- Preferencje: zachowanie zabudowy dotychczasowej, realizacja nowej zabudowy usługowej i usługowo-wytwórczej o uciążliwości w granicach własnego terenu z urządzeniami towarzyszącymi. Zalecenie obsługi komunikacyjnej z dróg niższych klas niż droga krajowa Nr 14 i projektowana droga główna.
- Dopuszczalna funkcja mieszkaniowa związana z obsługą terenu
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: z wyłączeniem zabudowy istniejącej - zakaz realizacji wyłącznie nowej funkcji mieszkaniowej,

PU, P - Obszary zabudowy przemysłowej, składowej i produkcyjno-usługowej.

Obejmują istniejące i zagospodarowane tereny produkcyjno-usługowe.

- Preferencje: zabudowa produkcyjno-usługowa, magazynowo-składowa i handlu hurtowego o uciążliwości w granicach terenu oznaczonego na rysunku studium symbolem i kolorem,
- Dopuszczalna zabudowa wymagająca sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- Ograniczenia: zakaz zabudowy mieszkaniowej.

WPU – Obszary wielofunkcyjne, z przewagą produkcyjno-usługowych stanowiące rezerwę terenową dla rozwoju działalności gospodarczej; do czasu docelowego zagospodarowania pozostające w użytkowaniu rolniczym, z obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.

Preferencje: zabudowa usługowa i produkcyjno-usługowa o uciążliwości w granicach własnego terenu. Dopuszczalna funkcja mieszkaniowa związana wyłącznie z obsługą terenu.

KIERUNKI POLITYKI W STREFIE OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

Należą tu:

O.1. Obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę, w tym:

O.1.1. Urządzenia ponadlokalne: **Studnie ujęcia wód podziemnych „Chechło-Dobroń” - z uwagi na brak zapotrzebowania ze strony miasta Pabianice, 4 z 5 studni głębinowych zostało już zlikwidowanych.**

O.1.2. Urządzenia lokalne:

Stacja wodociągowa w Markówce przewidziana do zachowania i rozbudowy w zależności od potrzeb oraz wodociągi lokalne.

Kierunki rozwoju: Adaptacja i utrzymanie w sprawności istniejących obiektów i sieci. Modernizacja stacji wodociągowej oraz wprowadzanie nowoczesnych technologii uzdatniania i dezynfekcji.

O.2. Obiekty i urządzenia gospodarki ściekowej.

O.2.1. **Brak urządzeń ponadlokalnych.**

O.2.2. Urządzenia lokalne:

Mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków w Zakrzewkach z możliwością rozbudowy na istniejącym terenie. Lokalna sieć kanalizacji sanitarnej. Projektowane oczyszczalnie ścieków dla Orpelowa i Ldzania.

Kierunki rozwoju: Gmina Dobroń zadeklarowała przystąpienie do realizacji Krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych i w ramach utworzenia aglomeracji Dobroń zgodnie z pojęciem ustawy Prawo wodne, przewiduje się rozbudowę gminnej oczyszczalni ścieków przy ul. Zakrzewki do wydajności 700 m³/db oraz budowę 15,4 km sieci kanalizacji sanitarnej w sołectwach Dobroń Poduchowny, Dobroń Mały i Chechło I w I etapie, a docelowo dalsze 15 km we wsiach Dobroń Mały, Dobroń Duży i Mogilno Małe. Na budowę 11,2 km tej sieci jest już wydane pozwolenie na budowę.

Zakłady produkcyjne i produkcyjno-usługowe mają obowiązek zapewnić rozwiązanie problemów wodno-ściekowych we własnym zakresie, natomiast w przypadku korzystania ze zbiorowej sieci kanalizacji gminnej - należy stosować urządzenia podczyszczające i neutralizujące.

Wyznacza się w granicach gminy Dobroń obszary zabudowane i przewidziane do zabudowy, na których nie występują ograniczenia w lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków. Obszary te przedstawiono na rysunku zmiany studium pn. Uwarunkowania rozwoju gminy. Nie obejmują one terenów położonych w granicach GZWP „Niecka Łódzka, zlewni projektowanego zbiornika „Kolumna”, projektowanego zbiornika „Ldzań” oraz ujęcia wód komunalnych w Markówce. Na tych terenach w studium ustala się zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków.

Dla części terenów zabudowanych i przewidzianych do zabudowy w miejscowości Chechło I zakłada się system kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Pabianicach.

O.2.3. Odprowadzanie wód deszczowych.

Odprowadzanie wód deszczowych będzie bazować na naturalnych odbiornikach, jakimi są ciekі podstawowe i rowy melioracyjne. Odbiorniki te należy utrzymywać we właściwym stanie technicznym zapewniającym ich drożność. Ustala się obowiązek zaprojektowania w planach miejscowych sposobu odwodnienia terenów nowych zespołów mieszkaniowych i terenów usługowych. Dla zakładów z dużym udziałem powierzchni zabudowanej, placów i utwardzonych powierzchni - obowiązek podczyszczania wód deszczowych przed

wprowadzeniem ich do odbiornika. Dla odwodnienia obszaru zlewni cieku - dopływu Pałuszniczy spod Pabianic – przewidziana jest sieć kanalizacji deszczowej wraz z budową zbiornika o powierzchni około 5 ha dla okresowych wód deszczowych z lokalizacją w Chechle I.

O.3. Gospodarka odpadami.

O.3.1. Brak obiektów i urządzeń ponadlokalnych.

O.3.2. Urządzenia lokalne. Brak gminnego składowiska odpadów.

Program ochrony środowiska dla gminy Dobroń oraz gminny program gospodarki odpadami przyjęty przez Radę Gminy w 2004 r. zobowiązuje Wójta Gminy do podjęcia działań na rzecz zorganizowania i utrzymania gminnego punktu do czasowego gromadzenia odpadów niebezpiecznych. W zmianie Studium z 2005 r. przyjęto, że takim miejscem będzie teren gminnej oczyszczalni ścieków przy ul. Zakrzewki utwardzony i zagospodarowany, z dobrym dojazdem i infrastrukturą techniczną. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych, gminny program nadal przewiduje odbiór odpadów komunalnych gromadzonych w pojemnikach przez wyspecjalizowane firmy i wywożenie odpadów poza obszar gminy.

O.4. Elektroenergetyka.

O.4.1. Urządzenia ponadlokalne: Linia elektroenergetyczna 220 kV oraz linie elektroenergetyczne 110 kV - zachowanie dotychczasowych przebiegów wraz ze strefami ochronnymi: 36 m w przypadku linii 110 kV i 50 m w przypadku linii 220 kV, w których obowiązuje zakaz zabudowy. Gmina nie godzi się na rezerwowanie wnioskowanego przez Polskie Sieci Energetyczne-Centrum Spółka z o.o. korytarza dla projektowanej linii 400 kV ze strefą 100 m, która przecinałaby gminę z północy na południe z kolizyjnym przebiegiem przez tereny rezerwowane pod zabudowę o różnych funkcjach oraz tereny objęte i przewidziane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Nie bez znaczenie jest także ewentualna kolizja z ograniczeniami przestrzennymi wynikającymi z racji funkcjonowania wojskowego lotniska w gminie Buczek. Gmina nie widzi także możliwości powiększenia szerokości pasa technologicznego wzdłuż istniejącej, przebiegającej przez wieś Chechło I, linii 220 kV do szerokości 68 m i umożliwienie jej przebudowy na linię 400 kV lub linię wielotorową/wielonapięciową. Pozostałe wnioski gmina przyjmuje do realizacji tj.: ustala się następujące wytyczne w zakresie użytkowania terenu w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych:

- warunki lokalizacji wszelkich obiektów należy uzgadniać z właścicielem linii tj. Polskimi Sieciami Elektroenergetycznymi S.A.,
- nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. W indywidualnych przypadkach odstąpienia od tej zasady może udzielić właściciel linii na warunkach przez siebie określonych,
- pod linią nie sadzić roślinności wysokiej. Zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzone w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów,
- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,
- wszelkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasa technologicznego linii i w jego najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane poprzez właściciela linii,
- budowle zawierające materiały niebezpieczne oraz strefy zagrożone wybuchem należy lokalizować w odległości większej niż strefa pasa technologicznego.

O.4.2. Urządzenia lokalne. Linie 15 kV i stacje transformatorowe 15/0,4 kV dla obsługi terenów zabudowanych.

Kierunki rozwoju: Nie przewiduje się zmian w przebiegu linii wysokich napięć, pomimo, iż stanowią one poważne ograniczenia w swobodnym zagospodarowaniu terenów. Z uwagi na

znaczną awaryjność - przewidziana jest modernizacja magistralnej linii napowietrznej 15 kV od GPZ Łask 2 - RPZ-PZPB Pabianice oraz linii 15 kV Żelów-Pabianice i Pabianice-Pawlikowice. Modernizacja odgałęzień od linii 15 kV w powiązaniu z zagęszczeniem stacji transformatorowych oraz przebudową linii niskich napięć w zależności od potrzeb. Na obszarach, gdzie gmina zamierza sporządzić plan miejscowy - zaleca się opracowanie problematyki w pełnym zakresie. Wszelkie dodatkowe sieci, linie i urządzenia związane z funkcjonowaniem elektrowni wiatrowych zostaną uściślone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tych inwestycji lub w decyzji o warunkach zabudowy.

O.5. Gazownictwo.

O.5.1. Urządzenia ponadlokalne: Gazociąg wysokiego ciśnienia Pabianice-Sieradz o średnicy 300 mm (6,3 Mpa) oraz stacja redukcyjno-pomiarowa I^o.

O.5.2. Urządzenia lokalne: Sieć rozdzielcza gazowa w obrębie gminy.

Kierunki rozwoju: Dalsza rozbudowa gazowej sieci rozdzielczej i przyłączy do odbiorców.

O.6. Telekomunikacja.

O.6.1. Urządzenia ponadlokalne: Stacje bazowe telefonii komórkowej zlokalizowane w Przygoniu i Chechle II (przy bazie materiałowej DDKiA) oraz nowa stacja przy gminnej oczyszczalni ścieków. Nie przewiduje się innych nowych lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej.

O.6.2. Urządzenia lokalne: Centrala telefoniczna w Dobroniu oraz podstawowa sieć telefoniczna.

Kierunki rozwoju: Dalsza sukcesywna rozbudowa sieci oraz wymiana sieci napowietrznych na kablowe.

T - STREFA KOMUNIKACJI.

Obsługę komunikacyjną gminy zapewni układ i urządzenia komunikacyjne tj. sieć drogowa, linie i trasy komunikacji zbiorowej oraz przystanki i dworce. Te ostatnie znajdują się w granicach miast sąsiednich tj. w Łasku i Pabianicach i są organizowane przez władze tych miast.

Główny sposób obsługi komunikacyjnej stanowić będzie układ drogowy. Powinien on podlegać pewnym modyfikacjom zarówno w sferze organizacyjno-zarządzającej jak i w zakresie przebudowy czy budowy jego poszczególnych elementów.

Układ drogowy

Tworzą go drogi publiczne: krajowe, powiatowe i gminne. Nie ma w gminie Dobroń dróg wojewódzkich. Drogi krajowe to Nr 14 i Nr 12. Drogi powiatowe mają obecnie zmienione numery i są one przedstawione w zestawieniu:

Lp.	Dawny numer drogi	Relacja drogi	Obecny numer drogi
1.	37244	(Kiki-Mauryców) granica gminy - droga Nr 37246	4912E
2.	37247	Dobroń Mały-Markówka - droga Nr 37246	4912E
3.	37248	Dobroń Mały- Talar - granica gminy	4912E
4.	37246	(Wronowice) granica gminy - granica gminy (Janowice)	3301E
5.	37249	Mogilno Duże - Róża	3310E
6.	37304	Róża-granica gminy (Ślądkowice)	3313E

Generalnie układ drogowy opiera się na istniejącej sieci dróg z następującymi propozycjami jego rozwoju:

- przebudowa drogi krajowej Nr 14 na odcinku od węzła z drogą ekspresową S-14 do skrzyżowania z projektowanym przedłużeniem ul. Jankego z Pabianic w Chechle I,

- przebudowa dróg powiatowych: Nr 4912E na całej długości przez gminę i Nr 3310E od Mogilna Dużego do granic gminy.

Przebudowa dotyczy zakresu odnoszącego się do uzyskania nawierzchni ulepszonych, szerokości jezdni 6-7 m. Na odcinkach zabudowy mieszkaniowej należy przewidywać realizację chodników dla pieszych, przynajmniej po jednej stronie jezdni.

- przebudowa dróg gminnych, dotyczyć powinna przede wszystkim:

droga nr 108051E (G1) Wymysłów – gr.gminy (Kudrowice) na całej długości,

droga nr 108053E (G5) - odcinek w Niewólce,

droga nr 108054E (G6) - na całej długości,

droga nr 103346E (G7) - odcinek we wsi Barycz,

droga nr 108055E (G8) - odcinek Mogilno Duże,

droga nr 108057E (G10) - odcinek Chechło II - Mogilno Duże,

droga nr 108060E (G13) - odcinek w Kolonii Ldzań.

Pożądany zakres przebudowy to uzyskanie nawierzchni ulepszonych o szerokości jezdni 5,0-6,0 m.

- przebudowa dróg wiejskich w związku z nowymi rejonami koncentracji zabudowy mieszkaniowej lub letniskowej,
- ustanowienie dotychczasowych dróg wewnętrznych jako gminnych publicznych: w Markówce, we wsi Chechło II, w Dobroniu Małym, w Dobroniu Dużym, w Dobroniu, w Orpelowie Niewólce.
- budowa nowych dróg: ekspresowej S-8, ekspresowej S-14, drogi głównej w Chechle I stanowiącej przedłużenie ul. Jankego z Pabianic do drogi krajowej Nr 14 oraz drogi gminnej z Chechła I do Chechła II.

Kierunki kształtowania poszczególnych dróg:

- **droga ekspresowa S-8:** W studium utrzymuje się rezerwę terenu w korytarzu o szerokości 100 m. Przebieg drogi ekspresowej z węzłami „Mogilno” i „Łask” jest zgodny z przebiegiem zawartym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego,
- **droga ekspresowa S-14:** W studium zawarto przebieg według aktualnej koncepcji programowo-przestrzennej na odcinku do węzła ”Dobroń” z drogą krajową Nr 14. Dalszy przebieg jest zgodny z planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego mimo, że przebiega kolizyjnie przez utworzony w 2001 r. zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Mogilno”.
- **droga krajowa Nr 14** klasy głównej ruchu przyspieszonego relacji Łódź-Sieradz-Walichnowy. Utrzymuje się istniejący przebieg i szerokość korytarza w liniach rozgraniczających min 30 m. Zasady obsługi terenów przyległych dotychczas są uzgodnione wyłącznie na odcinku objętym obowiązującym planem miejscowym dla centralnej części gminy, tj. na długości około 2,5 km. Na pozostałych terenach nie wyznacza się nowych terenów zabudowy obsługiwanych przez tę drogę. Na odcinku wsi Chechło I, nadal planowane jest włączenie się z nowym skrzyżowaniem projektowanego odcinka południowej obwodnicy miasta Pabianice, klasy drogi głównej. Skutkiem tego rozwiązania będzie zamknięcie skrzyżowań dotychczasowych dróg lokalnych włączających się w drogę krajową Nr 14 – ulicy Karolewskiej i ul. 15 Pułku Piechoty Wilków (w granicach miasta Pabianice). Ewentualna, docelowa likwidacja przejazdu kolejowego w ciągu ulicy Długiej w Chechle I, wnioskowana przez PKP, warunkowana jest budową bezkolizyjnego przejścia pieszego przez tory kolejowe i drogę krajową Nr 14 w rejonie ul.Karolewskiej i ul.15 Pułku Piechoty Wilków. Jest jednak możliwe skierowanie ruchu komunikacyjnego obsługującego obszar położony po północnej stronie sołectwa Chechło I – nowoprojektowaną drogą lokalną wzdłuż terenów PKP z włączeniem się w ulicę Podmiejską w Pabianicach. Rozwiązanie to, jakkolwiek uwzględnione w niniejszym studium, w konsekwencji jednak pozbawi funkcjonalnej łączności części obszaru wsi Chechło I położonego po północnej stronie torów kolejowych z częścią położoną na południe od PKP. Byłoby optymalnym, gdyby łączność ta była zapewniona poprzez bezkolizyjne przejścia pod torami PKP i drogą Nr 14 przynajmniej w dwóch miejscach w Chechle I.

- **droga krajowa Nr 12** klasy głównej ruchu przyspieszonego relacji Łask-Piotrków Tryb. - Sulejów-Opoczno-Radom-Puławy-Kurów (Lublin). Droga ta nie ma istotnego znaczenia w obsłudze gminy. Niedawno przebudowywana, przebiega w gminie w sposób nie obsługujący żadnego terenu.
- **droga główna** - planowane przedłużenie ul. Jankego z Pabianic. W terenie jest rezerwowany korytarz dla tej drogi, jednak wytrasowanie nastąpi w planie miejscowym, do sporządzenia którego gmina przystąpiła.
- **drogi powiatowe** klasyfikowane jako zbiorcze i lokalne; Jako zbiorczą w niniejszym studium uznaje się jedynie drogę Nr 4912E na całej jej długości przez gminę, Pozostałe drogi powiatowe mogą mieć klasę dróg lokalnych. Dla wszystkich dróg powiatowych zalecana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 15-20 m, przy czym dla drogi zbiorczej – 20 m z lokalnymi odstępstwami uzasadnionymi istniejącą zabudową.
- **drogi gminne** klasyfikowane jako lokalne. Większość tych dróg wymaga systematycznie prowadzonej przebudowy polegającej na doprowadzeniu do szerokości jezdni 5-6 m i uzyskania nawierzchni utwardzonych. Zalecana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12-15 m. W niniejszym studium uwzględnione są nowe propozycje budowy dróg gminnych lokalnych, umożliwiających poprawę bezpieczeństwa i sprawności ruchu na drogach wyższych klas.

Komunikacja zbiorowa.

Gmina Dobroń będzie w dalszym ciągu obsługiwana przez dworce PKS w Pabianicach i Łasku w powiązaniach zewnętrznych linii autobusowych o zasięgu krajowym i regionalnym. Należy dążyć do zwiększania długości linii podmiejskiej komunikacji z Łasku i Pabianic dla obsługi przyległych wsi. Część centralna gminy obsługiwana jest w sposób wystarczający. W okresie sezonowym istoty nabierają połączenia autobusowe do Łdzania.

Kolej

W planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego jest przewidziana modernizacja linii kolejowej Łódź-Ostrów Wlkp. Zakres tej modernizacji nie jest jednak sprecyzowany. W zakresie sieci kolejowej, stacji i przystanków oraz obsługi gminy przez kolej, nie przewiduje się zmian w stosunku do stanu obecnego. Należy jednak dążyć do poprawy stanu technicznego torowisk i poprawy bezpieczeństwa na kolizyjnych skrzyżowaniach wszystkich dróg z koleją. Wnioskowana przez PKP Zakład Linii Kolejowych w Łodzi likwidacja jednopoziomowego przejazdu kolejowego w rejonie ul. Karolewskiej-Długiej w Chechle I jest możliwa po wybudowaniu projektowanej drogi gminnej wzdłuż terenu kolejowego z włączeniem się do ul. Podmiejskiej. Gmina wnosi jednak o budowę bezkolizyjnych przejść pieszych przynajmniej w dwóch miejscach przez tory kolejowe i drogę krajową Nr 14.

Tereny kolejowe PKP w granicach oznaczonych na rysunku studium, z wyłączeniem przejazdów przez istniejące drogi, są terenami zamkniętymi w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym terenów przyległych, wynikające z istnienia terenu kolejowego – zamkniętego - wynikają z § 1 ust.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczenia usytuowania budynków i budowli, drzew lub.... (Dz.U.Nr 249, poz. 2500). Zarządca kolei nie wnosił o ustanowienie innych ograniczeń dla terenów sąsiednich.

5. ZAPIS UZUPEŁNIAJĄCY TEKST STUDIUM Z 2000 r - USTALENIA KOŃCOWE.

5.1. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Wprowadza się nowy tekst ustaleń Studium wynikający z „Propozycji zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych” określone w „planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” obejmujące obszar gminy Dobroń.

Droga ekspresowa S-8 wraz z lokalizacją węzła „Róża” i węzła „Łask” oraz obszarem MOP Na południe od miejscowości Barycz.

zadanie proponowane do realizacji

zadanie o znaczeniu krajowym

podstawa prawna - Strategia rozwoju województwa łódzkiego przyjęta uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego z 26.09.2000 r., Rozporządzenie RM z dnia 29.09.2001 r. w sprawie ustalenia sieci autostrad, dróg ekspresowych oraz dróg o znaczeniu obronnym.

droga ekspresowa S-14 odcinek południowy od węzła Łódź-Południe do drogi krajowej Nr 14 z węzłem „Dobroń”

zadanie proponowane do realizacji

zadanie o znaczeniu krajowym

podstawa prawna - Program zadań dla rozwoju układu dróg krajowych do 2005 r. i koncepcja programu zadań na lata 2006-2010 i po r. 2010 opracowana przez GDDP Biuro w Łodzi

droga ekspresowa S-14 od drogi krajowej Nr 14 do węzła „Róża” na S-8:

zadanie proponowane do realizacji

zadanie o znaczeniu krajowym

podstawa prawna: Rozporządzenie RM z dnia 29.09.2001 w sprawie ustalenia sieci autostrad, dróg ekspresowych oraz dróg o znaczeniu obronnym.

droga krajowa Nr 14 - modernizacja

zadanie postulowane do realizacji

zadanie o znaczeniu krajowym

podstawa prawna - Program przebudowy dróg krajowych w latach 2001-2015 ze środków budżetu państwa.

droga krajowa Nr 12 - modernizacja

zadanie zrealizowane w części

zadanie o znaczeniu krajowym

podstawa prawna - Program przebudowy dróg krajowych w latach 2001-2015 ze środków budżetu państwa

przedłużenie ul. Jankego w Pabianicach (droga wojewódzka Nr 485) do drogi krajowej Nr 14

zadanie o znaczeniu wojewódzkim

Podstawa prawna - plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego

linia kolejowa relacji Łódź Kaliska-Ostrów Wlkp. - modernizacja

zadanie postulowane (podniesienie standardów, w tym modernizacja stacji)

zadanie o znaczeniu krajowym

podstawa prawna: Polityka transportowa Państwa na lata 2001-2015 dla zrównoważonego rozwoju przyjęta przez Radę Ministrów 18.X.2001 r.

Weryfikacja granic Obszaru Chronionego Krajobrazu Tuszyńskiego-Dłutowsko-Grabiańskiego

Obszar o nazwie OCHK „Środkowej Grabi” ustalony w planach miejscowych gmin oraz zawarty w Studium zagospodarowania przestrzennego b.województwa sieradzkiego

zadanie - weryfikacja granic i zmiana nazwy

zadanie o znaczeniu wojewódzkim

Utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”

projektowana realizacja

zadanie o znaczeniu wojewódzkim

Realizacja zadań wynikających z Programu Regionalnego „Warta”

Jako wnioski do koncepcji polityki przestrzennego zagospodarowania kraju przyjmuje się, zgodnie z „Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”

- o określenie granic bezpośredniego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Grabi i Pałuszniczy w rejonie sołectw Ldzań i Barycz,
- o objęcie ochroną krajobrazu kulturowego obszaru części sołectw Ldzań-Morgi, Barycz, Przygoń i Orpelów.

5.2. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

1. Określa się, że inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym służące zaspokajaniu potrzeb przede wszystkim mieszkańców gminy, mogą być lokalizowane na podstawie planów miejscowych lub decyzji lokalizacyjnych podejmowanych zgodnie z procedurą określoną w aktualnych przepisach prawa w tym:
 - 1) na terenach mieszkaniowych
 - o w formie obiektów i lokali usługowych pod warunkiem, że prowadzona w nich działalność nie będzie uciążliwa,
 - o urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z przyjętymi programami rozwiązań tych urządzeń,
 - o zieleni jako funkcji uzupełniającej.
 - 2) na terenach wolnych od zabudowy: lokalizacje związane z zamiarem wykorzystania lub mogących pogorszyć stan wód, zieleni, terenów rolnych - wymagają uzgodnienia z zarządcą danych terenów i urządzeń znajdujących się na tych terenach,
 - 3) na terenach przemysłowych:
 - o z wyłączeniem lokalizacji powodujących znaczne oddziaływanie na środowisko,
 - o urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej - zgodnie z przyjętymi programami rozwoju tych urządzeń.
2. Określenie imiennej listy inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dla nieokreślonego okresu funkcjonowania Studium jest trudne i wręcz niecelowe. Lista takich inwestycji na najbliższy okres została sformułowana dla gminy Dobroń w Planie rozwoju lokalnego gminy Dobroń uchwalonego uchwałą Nr XXII/146/04 .RG w Dobroniu z dnia 30 listopada 2004 r. W tym planie w ramach ważniejszych inwestycji: wyszczególniono zadania dotyczące budowy i modernizacji dróg gminnych do 2013 r., budowę kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami Dobroń-Chechło oraz rozbudowę oczyszczalni ścieków, budowę sieci wodociągowej z przyłączami, zorganizowanie punktu zbiórki odpadów niebezpiecznych. Nowe, projektowane przebiegi dróg lokalnych, usprawniające układ komunikacyjny gminy, umożliwiające kontynuowanie projektowanego dotychczas przebiegu drogi ponadlokalnej stanowiącej przedłużenie południowej obwodnicy miasta Pabianice wraz ze skrzyżowaniem z drogą krajową Nr 14, są uwzględnione na rysunku studium.
3. Dla gminy Dobroń nie przewiduje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m².

5.3. Obszary przestrzeni publicznej

Jako obszary przestrzeni publicznej uznaje się: park w Dobroniu, cmentarze, kościół w Dobroniu wraz z działką kościelną, kaplice w Ldzaniu i w Chechle II oraz parkingi publiczne: przykościelny i przycmentarny.

5.4. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji.

1. Do obszarów wymagających rewaloryzacji zaliczono tereny parku wiejskiego w Dobroniu w granicach zaproponowanych stref ścisłej i częściowej ochrony konserwatorskiej. Szczegółowe działania w tym zakresie określone są w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzonym w 2005 r.

2. Do obszarów wymagających przekształceń - modernizacji, zaliczono ciąg drogi krajowej Nr 14, w szczególności w celu przebudowy skrzyżowania z drogą powiatową Nr 4912E, budowy nowego skrzyżowania z projektowaną drogą ponadlokalną klasy głównej (południowa obwodnica miasta Pabianice) oraz poprawy estetyki i podniesienia standardu ładu przestrzennego na terenach przyległych. Przekształceniom należy także poddać zasady obsługi terenów przyległych do drogi krajowej na rzecz skierowania tej obsługi z dróg niższych klas,
3. Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono tereny poeksploatacyjne w rejonie Wymysłowa Francuskiego.

5.5. Zabezpieczenie warunków obronności i obrony cywilnej.

1. Istniejący i projektowany system zaopatrzenia w wodę pitną powinien zapewnić możliwość wykorzystania w sytuacji szczególnej z uwzględnieniem możliwości zasilania ujęć w energię elektryczną z przewoźnych zespołów prądotwórczych.
2. W studium uznaje się:
 - 1) możliwość wykorzystania istniejących terenów zielonych (parku, boisk sportowych, publicznych parkingów) w sytuacjach szczególnych na cele obronności,
 - 2) maksymalne ograniczenie zabudowy obszarów dolinnych z uwzględnieniem dojazdu do cieków przez pojazdy mechaniczne w sytuacji szczególnej,
 - 3) celowość wyznaczenia przynajmniej jednego parkingu wzdłuż drogi krajowej Nr 14 wyposażonego w odpowiednią infrastrukturę techniczną umożliwiającą parkowanie pojazdów ciężarowych z ładunkami materiałów niebezpiecznych. Żadna z propozycji w tym względzie na terenie gminy Dobroń nie znalazła akceptacji przez władze gminy i wobec tego w niniejszym studium nie wskazano takiego miejsca.
 - 4) zapewnienie odpowiedniej ochrony sanitarnej w strefach istniejących ujęć wody pitnej, z uwzględnieniem ich hermetyczności, osłony przed opadem promieniotwórczym i skażeniem chemicznym oraz niezawodnością funkcjonowania systemów ochrony technicznej,
 - 5) w ramach istniejącej i realizowanej sieci wodociągowej należy zapewnić hydranty naziemne oraz możliwość ich szybkiego uruchomienia w sytuacji szczególnej i dla celów p.poż.;
 - 6) uwzględnienie możliwości dwustronnego zasilania w energię elektryczną z sieci oraz awaryjne zaopatrzenie w wodę obiektów użyteczności publicznej,
 - 7) wyposażenie obiektów publicznych i dużych zakładów pracy w pomieszczenia odporne na zagruzowanie w sytuacjach szczególnych,
3. Tereny wolne od zabudowy, oznaczone na rysunku Studium jako rolne, mogą być wykorzystane na ewakuację mieszkańców i ewentualne doraźne budowle ochronne w przypadkach szczególnych zagrożeń,
4. Zagrożenie mienia i zdrowia ludności z uwagi na możliwość powodzi może mieć miejsce w dolinie Grabi. W Studium wyznacza się granice zagrożenia powodzią wymagające weryfikacji w ramach uszczegóławiania Programu regionalnego „Warta”.
5. W obszarze całej gminy Dobroń ustala się obowiązek każdorazowego uzgadniania z Dowództwem Sił Powietrznych i Zarządem Lotnictwa Cywilnego lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości równej i większej od 50,00 m npt.

5.6. Wskaźniki dla zagospodarowania i użytkowania terenów.

Ustala się dla:

1. Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczonych w studium symbolami M (Mz, Mr), RM i MR:
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 10 m do kalenicy,
 - wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 7 m do kalenicy,

- wysokość uzupełniającej zabudowy usługowej: maksymalnie dwie kondygnacje, 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy,
 - wysokość zabudowy rolniczej – według potrzeb, jednak nie więcej niż 10 m do kalenicy,
 - połacie dachowe budynków o kącie nachylenia 20-45⁰, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla budynków usługowych i mieszkalnych na obszarach, gdzie występuje przewaga zabudowy istniejącej o takich dachach,
 - minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m², dla zabudowy zagrodowej - 1500 m²,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki z zabudową mieszkaniową jednorodziną - 35 %, z zabudową zagrodową - 50 %,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %.
2. Terenów zabudowy letniskowej i rekreacji zbiorowej oraz zabudowy mieszanej oznaczonych w studium symbolami L (Lz, Lr) i LM
- maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie: 7,5 m do kalenicy – dla zabudowy letniskowej i 9 m dla zabudowy mieszkalnej,
 - połacie dachowe o kącie nachylenia 20-45⁰,
 - minimalna powierzchnia działki letniskowej - 900 m², dla zabudowy obsługi rekreacji zbiorowej - nie określa się, dla zabudowy mieszkaniowej – 1000 m²
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki: o funkcji letniskowej - 15 %, o funkcji mieszkaniowej – 30 %,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60 %.
3. Terenów zabudowy usługowej oznaczonych w studium symbolami U:
- maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje, maksymalnie 10 m do gzymsu i 12 m do kalenicy,
 - maksymalna wysokość zabudowy magazynowej stanowiącej zaplecze: jedna kondygnacja, maksymalnie 8 m do kalenicy,
 - minimalna powierzchnia działki usługowej; 500 m², w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 200 m²,
 - dach spadowy o kącie nachylenia min. 15⁰, ale dopuszcza się też płaski.
 - maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 50 %,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %.
4. Terenów zabudowy przemysłowej i produkcyjno-usługowej:
- maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje nadziemne, maksymalnie 15 m do kalenicy: wysokość ta nie obejmuje urządzeń technologicznych w rodzaju kominów, dźwigów, masztów i silosów,
 - minimalna powierzchnia działki - 3000 m²,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 %,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 %.
5. Terenów wielofunkcyjnych oznaczonych symbolem WPU: wskaźniki dla tego terenu są określone tak jak dla terenów zabudowy usługowej i produkcyjno-usługowej; zaś dla ewentualnej zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą funkcji, o których mowa wyżej – wskaźniki nie będą odbiegać od opisanych w punkcie 1.
6. Terenów miejsc obsługi podróżnych oznaczonych w Studium symbolem MOP:
- wysokość do kalenicy – maksymalnie 15 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni terenu,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 % powierzchni terenu.

5.7. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.

a) w pierwszej kolejności:

1. Urbanizujące się obszary sołectw Chechło I i Chechło II (w toku sporządzania),
2. Obszar zabudowy w sołectwie Orpelów i Poleszyn na północ od torów PKP,

b) w dalszej kolejności:

3. Obszary istniejącej i projektowanej zabudowy w sołectwach Ldzań i Morgi - oznaczone w Studium z 2000 r. i objęte zmianą studium drugiej edycji. Plany miejscowe mogą być sporządzone dla kilku odrębnych terenów oznaczonych w Studium.
4. Obszary istniejącej i projektowanej zabudowy w sołectwie Barycz – bez zabudowy lotniskowej położonej na południe od projektowanej drogi ekspresowej S8.
5. Wszystkie obszary wymagające uzyskania zgody właściwych organów na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
6. Dalsze obszary w zależności od potrzeb.

5.8. Obszary objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego.

1. Obszar złoża kruszywa „Teodory II” wraz z obszarem oddziaływania eksploatacji,
2. Wszystkie obszary oznaczone na rysunku studium symbolami Mr2 i Lr2,
3. Obszar oznaczony symbolem WPU w Dobroniu Małym i symbolem R/M w Chechle II,

5.9. Interpretacja zapisu Studium

1. Treść tekstu i rysunku Studium wyraża kierunki polityki przestrzennej gminy, nie jest jednak ścisłym przesądzeniem o granicach inwestowania i użytkowania terenów.
2. W stosunku do rysunku Studium przyjmuje się następującą interpretację:
 - o ostateczne ustalenie zasięgu granic terenów powinno być dokonywane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
 - o W studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów gminy, tzn. że określone na rysunku Studium przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwwstawne funkcji dominującej i pogarszać warunków jej egzystencji;
 - o określenia: tereny zabudowy mieszkaniowej dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane także inne rodzaje budownictwa mieszkaniowego oraz lokalizacje nie przeciwwstawne funkcji podstawowej, a w tym głównie usługi i zieleń,
 - o dla ustalenia linii regulacyjnych wyższych klas dróg i ulic istnieje potrzeba wykonywania opracowań określanych jako „studia korytarzy komunikacyjnych”. Opracowania te powinny uwzględniać zarówno ustalenia podane w Studium jak i konkretne warunki lokalizacji urządzeń komunalnych, zakres niezbędnych ingerencji w istniejące zainwestowanie obrzeży trasy i sposób ich zagospodarowania, a także parametry techniczne tras.
3. Uznaje się, że Studium stanowić będzie podstawę do określenia ewentualnej niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej,
4. Uznaje się za istotne zabezpieczenie wpływu władz gminy na koordynowanie polityki przestrzennej w odniesieniu do terenów graniczących z gminą Dobroń celem zapobieżenia przeznaczania terenów na cele, które miałyby wywrzeć negatywny wpływ na sposób zagospodarowania terenów przyległych a położonych w gminie Dobroń oraz ze względu na umożliwienie wspólnych działań dotyczących realizacji zadań komunikacyjnych, transportowych i infrastrukturalnych.

WYKAZ NAJWAŻNIEJSZYCH ZMIAN W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBROŃ – III edycja

Lp.	Położenie terenu objętego zmianą	Opis zmiany	Nowe oznaczenie terenu zm.	Dotychczasowe ustalenie studium	Dotychczasowe oznaczenie na rys. stud.	Uzasadnienie zmiany
1	2	3	4	5	6	7
Strefa ochrony ekologicznej						
1.	Sołectwa: Chechło I,	Lokalizacja zbiornika retencji okresowej pn	ozn.graficzne	tereny rolne	R	Uwzględnienie decyzji o

	Dobroń Poduchowny	„Burzowy”				lokalizacji inwestycji celu publicznego
2.	Sołectwa: Markówka, Orpelów	Wskazanie terenów przeznaczonych do zalesienia	ozn.graficzne	Tereny rolne	R	Uwzględnienie wniosku Nadl. Kolumna i gminy
Strefa osadnicza (urbanizacji) - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i działalności produkcyjno-usługowej						
3.	Sołectwo Markówka, Chechło II	Tereny zabudowy mieszkaniowej istn.	Mz	Tereny zabud. usługowej, leśniczówka	U2, E.3.3	Uwzględnienie decyzji o wz.
4.	Sołectwa: Wymysłów Franc. Wincentów, Orpelów, Chechło I	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.	Mr1	Tereny rolnicze	R	uwzględnienie wniosków złożonych do zmiany studium i decyzji o wz.
5..	Sołectwa: Poleszyn, Barycz, Chechło II	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową z obowiązkiem mpzp	Mr2	tereny rolnicze tereny lasów prywatnych	R, E.3.2	uwzględnienie wniosków złożonych do zmiany studium
6.	Sołectwo: Chechło I	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszk.usługową	MU	tereny zabud. mieszkaniowej	Mz	uwzględnienie wniosków do zmiany studium oraz stanu w terenie
7.	Sołectwa: Wymysłów Piaski, Ldzań	Tereny przeznaczone pod zabudowę letniskową i mieszk	LM	Tereny zabudowy letniskowej	Lr, Lz	Uwzględnienie stanu w terenie (Ldzań) oraz wniosków
8.	Sołectwa: Chechło I, Chechło II	Tereny zabudowy zagrodowej z preferencją spec.działów prod.rolnej i ferm hod.	RM	Tereny prod.	PN	Zmiana oznaczenia uwzględniająca stan w terenie
9.	Sołectwo: Ldzań	Tereny zabud.letniskowej z obowiązkiem mpzp	Lr2	Tereny lasów niepaństwowych	E.3.2	Uwzględnienie wniosków do zmiany studium
10.	Sołectwa: Chechło I, Chechło II, Ldzań Lasy Państwowe	Tereny przeznaczone pod zabudowę usługową	U2	tereny rolne, tereny zabud.mieszk. lasy państw.	R, M, E.3.3	uwzględnienie wniosków gminy oraz lokalizacja strzelnicy w LP
11	Sołectwa: Chechło I, Chechło II, Ropelów, Mogilno Duże	Tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową	PU	Tereny rolne, tereny zabud. mieszk.	Mz, Mr2	Uwzględnienie wydanych decyzji o zmianie sposobu użytk. oraz ofert inwestorów
12.	Sołectwo: Dobroń Mały	Tereny wielofunkcyjne - rezerwa terenowa strefy aktywności gospodarczej	WPU	Tereny rolne, zabud.usługowa	R, U2	uwzględnienie wniosku gminy – oferta dla inwestorów
Strefa ochrony wartości rolniczych – terenów niezurbanizowanych						
13..	Sołectwo Chechło II	Projektowane tereny rozwojowe dla zabud. mieszkaniowej, do czasu docelowego zagospodarowania użytkowane.rolniczo.	R/M	tereny rolne	R	Uwzględnienie wniosków do zmiany studium na okres perspektywiczny
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – brak zmian						
Strefa komunikacji						
14.	Droga ekspresowa S14	Korekta rozwiązania węzła z drogą krajową Nr 14	Oznaczen. graficzne	Oznaczenie symbolem		Uwzględnienie koncepcji drogi
15.	Drogi gminne lokalne	Korekta kwalifikacji i numerów nadanych	108051E-108060E	Numer od 1701-1715		Uwzględnienie Uchwały Zarządu

		przez Zarząd Woj.	103346E			Województwa
16.	Sołectwo: Chechło I, Chechło II Dobroń	Nowe projektowane drogi lokalne	Oznaczen. kolorem	brak	brak	Uwzględnienie rozwiązania projektu mpzp dla Chechła I i Chechła II.
17.	Sołectwo Barycz	Wskazanie lokalizacji MOP przy drodze S-8	Oznaczen. graficzne	brak	brak	Uwzględnienie planu Zagosp.woj.łódzkiego
Inne elementy ustaleń studium						
18.	Sołectwa: Chechło I, Chechło II, Dobroń Mały, Orpelów, Barycz, Ldzań	Wskazanie terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze	ozn.graficzne	ozn.graficzne		aktualizacja
19.	Sołectwa: Orpelów, Ldzań, Barycz	Tereny, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy	oznacz. graficzne	Tereny, dla których gmina zamierza sporządzić mpzp w I kolejności	oznacz. graficzne	aktualizacja
Strefa ochrony wartości kulturowych						
20.	Sołectwa: Barycz, Ldzań, Morgi, Przygoń, Orpelów	Tereny ochrony krajobrazu kulturowego	Oznacz. graficzne	brak	brak	Uwzględnienie ustaleń planu zagosp.województwa
Inne						
21.	Sołectwo Mogilno Duże	Tereny rolnicze z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych	R ₃	tereny rolnicze	R ₁	Uwzględnienie uwagi złożonej w trakcie wyłożenia projektu do publ.wglądu
22.	Kompleks Lasów Państwowych Nadl. Kolumna w rejonie wsi Rokitnica (gm. Łask)	Granica strefy przekroczenia poziomu hałasu lotniczego w porze nocnej 45 dB	Oznacz. graficzne	brak	brak	Uwzględnienie uwag Woj.Sztabu Wojsk. oraz zapewnienie styków z gm.Łask
23.	Sołectwa: Ldzań, Morgi, Barycz	Strefa ograniczenia wys.zabudowy do 340 m npm	Oznacz. graficzne	brak	brak	Uwzględnienie uwag WSzW oraz zapewnienie styków z gm. Łask
24.	Kompleks Lasów Państwowych Nadl. Kolumna	Strefa ograniczenia wys.zabudowy do 235 m npm	Oznacz. graficzne	brak	brak	Uwzględnienie uwag WSzW oraz zapewnienie styków z gm. Łask
25.	Kompleks Lasów Państwowych Nadl. Kolumna	Strefa ochronna od kompleksu wojskowego we Wronowicach	Oznacz. graficzne	brak	brak	Uwzględnienie uwag WSzW oraz zapewnienie styków z gm.Łask
26.	Sołectwa: Barycz, Ldzań, Morgi	Orientacyjna strefa ochronna od terenu zamkniętego – lotniska Łask	Oznacz. graficzne	brak	brak	Uwzględnienie uwag WSzW oraz zapewnienie styków z gm.Łask

5.10. Objaśnienie zmian w nowym opracowaniu w stosunku do poprzedniej edycji studium oraz synteza Studium.

Rada Gminy w Dobroniu uchwaliła Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń uchwałą Nr XIX/138/2000 z dnia 12 października 2000 r.

Druga edycja Studium... została przyjęta przez Radę Gminy w Dobroniu uchwałą Nr XXXIII/214/05 z dnia 29 grudnia 2005 r.

W dniu 24 października 2006 r. uchwałą Nr XLI/275/06 Rada Gminy w Dobroniu wyraziła wolę przystąpienia do kolejnej zmiany Studium... dla obszaru położonego we wsiach Chechło I i Chechło II, a uchwałą Nr III/16/06 z dnia 28 grudnia 2006 r. rozszerzyła zakres opracowania do obszaru całej gminy Dobroń w jej granicach administracyjnych.

W kolejnej edycji Studium... została uaktualniona część dotycząca uwarunkowań, wyjaśniono też przyczynę przystąpienia do kolejnej zmiany ustaleń określonych w tym dokumencie. Przyjęte rozwiązania są kontynuacją i aktualizacją polegającą na uwzględnieniu w tym dokumencie aktualnych zamierzeń władz samorządowych w sferze polityki społeczno-gospodarczej i koncepcji przekształceń zainwestowania gminnego oraz obowiązujących i będących w trakcie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i zgłoszonych do zmiany studium wniosków i uwag.

Przyjęte rozwiązania mają gwarantować realizację celów polityki przestrzennej gminy zawartych w rozdziale III drugiej części Studium.

Zgodnie z powyższym, w zmianie Studium utrzymano zrównoważony kierunek rozwoju przestrzennego gminy w najbliższym okresie, w perspektywie i w okresie kierunkowym. Na całym obszarze gminy najważniejszymi celami pozostają:

- ochrona wartości przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych,
- eliminowanie kolizji przestrzennych poprzez ustalenie odpowiednich zapisów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w szczególności do elementów objętych i przewidzianych do ochrony,
- usprawnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych z gminami ościennymi i regionem,
- zmniejszenie uciążliwości poprzez likwidację źródeł uciążliwości i restrukturyzację przestrzeni,
- rozbudowę i modernizację układu komunikacyjnego gminy, w szczególności uporządkowanie systemu komunikacyjnego sołectw: Chechło I i Chechło II,
- systematyczne wyposażanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w kanalizację sanitarną – jako priorytet inwestycji gminnych.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy wyróżniono strefy zagospodarowania przestrzennego, które od pierwszej edycji Studium są nadal aktualne i podlegają tylko niewielkim korektom. Korekty te wynikają z ofert lokalizacji inwestycji pożądaných dla gminy, nieuciążliwych i oferujących nowe miejsca pracy. Takie oferty przysparzają budżetowi gminy środków na realizację innych istotnych zadań w zakresie zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy, a jednocześnie są stymulatorem do osiedlania się w gminie – typowo podmiejskiej, położonej pomiędzy Pabianicami i Łaskiem – nowych mieszkańców. Gmina, dzięki dodatniemu saldu migracji, ma też dodatni bilans liczby ludności, co nie jest typowym zjawiskiem demograficznym dla gmin typowo rolniczych. Już obecnie w strukturze zawodowej mieszkańców i według źródeł utrzymania – praca w gospodarstwie rolnym jako rolnicze źródło utrzymania stanowi zaledwie 1/6 ogólnej liczby mieszkańców gminy.

Ustalenia Studium obejmują wszystkie występujące w strukturze gminy funkcje podstawowe z określeniem zakresu dopuszczalnych działań. Ustalenia odnoszą się więc do terenów zabudowanych funkcją mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową już obecnie i dla których wcześniejsze plany miejscowe przesądziły o uzupełnianiu tej zabudowy, do terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej stanowiących kierunki rozwoju, do terenów przeznaczonych wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową nierolniczą o charakterze osiedlowym, do terenów mieszkaniowo-usługowych, terenów usługowych, terenów produkcyjno-usługowych, lotniskowych, terenów urzędów i obiektów infrastruktury technicznej, komunikacji, polityki ekologicznej i konserwatorskich ustaleń dla wartości kulturowych.

Ustalenia graficzne określa rysunek zmiany Studium – Kierunki polityki przestrzennej, w którym są zawarte:

- granice i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym,
- kierunki rozwoju i przekształceń struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- kierunki przekształceń obszarów zainwestowanych,

- kierunki przekształceń obszarów otwartych, nieurbanizowanych,
- kierunki ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego,
- kierunki ochrony i kształtowania środowiska kulturowego,
- obszary przeznaczone do realizacji inwestycji o znaczeniu ponadlokalnym,
- kierunki rozwoju systemu komunikacyjnego z uwzględnieniem powiązań z trasami zewnętrznymi.

Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej ustalają źródła zaopatrzenia i warunki dla sprawnego funkcjonowania gminy i osadnictwa wiejskiego w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w energię elektryczną oraz gospodarki odpadami.

Oznaczono też obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plany miejscowe, obszary wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne oraz wskaźniki zagospodarowania i użytkowania poszczególnych terenów.

Całość ustaleń zawartych w niniejszej zmianie Studium pełni rolę stymulatora i narzędzia wspomagania rozwoju gospodarczego gminy oraz poprawy życia jej mieszkańców.

6. USTALENIA STUDIUM DLA POSZCZEGÓLNYCH SOŁECTW I WSI

BARYCZ

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.1.	Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską i przewidziane do tej ochrony: • zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Młynów nad Grabią” - obejmuje m.in. zabudowaną zachodnią część wsi o funkcji mieszkaniowo-lotniskowej. • użytek ekologiczny „Rzeka Grabia”. • Obszar Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański” - cała wieś leży w granicach tego obszaru. Dla obecnego stanu wsi i zakładanych perspektyw jej rozwoju nie wynikają z faktu ochrony prawnej istotne ograniczenia. • projektowany rezerwat przyrody „Rokitnica” na terenie lasów państwowych wraz z otuliną.
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - Dolina rzeki Grabi i dolina rzeki Pałusznicy - najistotniejsze elementy systemu przyrodniczego gminy i tej części regionu. Ustalenia: zalecenie zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania z uzupełnianiem o zieleń łągową.
E.3.	Tereny lasów przewidziane do utrzymania dotychczasowej funkcji, w tym: E.3.1 to lasy państwowe, w których gospodarka prowadzona jest w oparciu o plan urządzania lasów Nadleśnictwa Kolumna, E.3.2. to lasy niepaństwowe wsi Barycz z zakazem zmiany sposobu użytkowania, E.3.3. to tereny przewidziane i możliwe do zalesienia.
E.5.	Ochrona wód powierzchniowych: rzeki Grabia i Pałusznica w granicach koryt, stawy w Baryczy, stawy w sąsiedztwie projektowanego rezerwatu „Rokitnica”,
E.6.	Ochrona surowców mineralnych: Udokumentowane złoża surowców mineralnych: piasku kwarcowego „Teodory II” o zasobach przemysłowych 741 tys.m³ (zasoby bilansowe wynoszą 2002 tys.m³) eksploatowane. Z uwagi na sąsiedztwo projektowanego rezerwatu przyrody „Rokitnica” eksploatacja złoża wymaga szczególnych zabiegów umożliwiających zachowanie wysokich walorów przyrodniczych proj.rezerwatu. Zgodnie z wnioskiem Burmistrza Łasku, przyjęto rekreacyjno-sportowy kierunek rekultywacji obszarów poeksploatacyjnych.

E.7.	Zagrożenia środowiska: • Obszar zagrożenia powodziowego w dolinach Grabi i Pałusznicy z korektą zasięgu. • Obszar potencjalnego zagrożenia uciążliwością projektowanej drogi ekspresowej S-8
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
	Sołectwo leży w granicach obszaru wskazanego w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego do ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenia w zakresie ochrony: należy chronić i zachować istniejące formy i sposób użytkowania terenu takie, jak: układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, grobli, stawów, przebiegu cieków. Obowiązuje zakaz wykonywania działań powodujących trwałe zmiany rzeźby terenu, wznoszenia dominant krajobrazowych oraz innych dysharmonijnych obiektów budowlanych, budowli i urządzeń.
K.2.	- Strefa ochrony archeologicznej wraz z rejonami lokalizacji zarejestrowanych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku Nr 1 Studium numerami: 1. Barycz, st.1 - osada - kultura polska, 2. Barycz, st.2 - ślady osadnictwa - kultura przeworska, - ślady osadnictwa - kultura polska, - osada - kultura polska 3. Barycz, st.3 - osada - kultura polska, 4. Barycz, st.4 - osada - kultura polska, 5. Barycz, st.5 - osada - kultura przeworska Ustalenia: w granicach strefy ochrony archeologicznej - obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego na koszt inwestora nad robotami ziemnymi. Prowadzenie nadzoru wymaga zezwolenia WKZ, - Obiekty objęte gminną ewidencją zabytków: • kapliczka, mur. 1912 r. • zagroda młynarska obejmująca: młyn drewn.mur. 1918 r., dom i obora murowane z 1918 r. • Barycz 10 - zagroda obejmująca dom i oborę murowane z 1920 r. • Barycz 9 - dom mieszkalny murowany z ok.1920 r. • Barycz 24 - dom mieszkalny drewniany z lat 30. XX w
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
	Brak chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej oraz gleb organicznych. Grunty zmeliorowane nie występują. Obiekt obsługi rolnictwa - młyn.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i przewidziane do uzupełnienia zabudowy o wiodących funkcjach mieszkaniowych wyznaczone dotychczasowym planem miejscowym gminy.

Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium. Warunki zabudowy terenu określone będą na podstawie przepisów ustawy (art.61 i przepisów odrębnych).
Mr1	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – rozwojowe przy istniejących drogach.
Mr2	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wyznaczone w zmianie Studium. Dla części terenów obowiązuje uzyskanie zgody właściwych organów na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
Lz	Obszary zabudowy letniskowej istniejące i wyznaczone planem miejscowym gminy obowiązującym do końca 2003 r. - do zachowania.
LM	Obszary zabudowy mieszanej: mieszkaniowej i letniskowej - istniejące do zachowania.
Lr 3	Obszary do zagospodarowania rekreacyjnego bez obiektów kubaturowych w obszarze zagrożenia powodziowego (sąsiedztwo proj.zbiornika „Kolumna”)
U.1.	Obszary usług publicznych: remiza OSP, boisko sportowe,
U.2.	Obszary usług pozostałych
MOP	Miejsce obsługi podróżnych przy projektowanej trasie ekspresowej S-8.
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Wieś jest zaopatrywana w wodę z wodociągu w Kolumnie.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Wieś jest przewidywana do indywidualnych sposobów gromadzenia i neutralizacji ścieków
O.3.	Odprowadzanie wód deszczowych: Na terenach zabudowy - powierzchniowo na własne działki. Odbiornikiem - rzeki Grabia i Pałusznicza.
O.4.	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących sieci z przewidywaną ich przebudową na kablowe.
O.7.	Gazownictwo: Według koncepcji gazyfikacji gminy wieś Barycz jest przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy z kierunku Kolumny.
Strefa komunikacji T:	
Projektowana droga ekspresowa S-8 o przebiegu według koncepcji przewidzianej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. Rezerwa terenu w korytarzu szerokości 100 m. Droga gminna Nr 103346E Kolumna - Barycz wraz ze ścieżką rowerową i potrzebną przebudową odcinka w zachodniej części wsi. Droga gminna Nr 108055E relacji Mogilno-Duże-Barycz o nawierzchni gruntowej - do poprawy parametrów.	

CHECHŁO I

Strefa ochrony ekologicznej E:

E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - Odcinek doliny pobocznej Pałusznicy, w części wschodniej całkowicie zabudowany. Obecnie dolina w tej części wsi widoczna jest jedynie wskutek rezerwowania korytarza dla projektowanej drogi zbiorczej stanowiącej przedłużenie ulicy gen.Jankego z Pabianic. Zabudowa doliny jest przesądzona uproszczonym planem z 1993 r.
E.3.	Występują tylko lasy niepaństwowe oznaczone symbolem E.3.2. Brak dolesień.
E.4.	Obszar ochrony zasobów wód podziemnych ujęcia „Chechło-Dobroń” - zasięg według rysunku Nr 1 Studium.
E.7.	Zagrożenia środowiska. Obszar uciążliwości akustycznej od linii kolejowej i drogi krajowej Nr 14.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
K.2.	Rejon zarejestrowanego stanowiska archeologicznego poza strefą ochrony archeologicznej, oznaczonego numerem 7. Chechło, st.1 - ślady osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych. Ustalenia: dla rejonu stanowiska obowiązuje zapewnienia nadzoru archeologicznego na prowadzenie prac ziemnych i ewentualne przeprowadzenie badań ratowniczych. Na nadzór wymagane jest pozwolenie WKZ. O pozwolenie należy wystąpić min. na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.
	Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków: Chechło I, ul. Długa 12 – wzniesiony ok. 1920 r. Chechło I, ul. Długa 40 – wzniesiony ok. 1915-20 r. Chechło I, ul. Długa 70 – wzniesiony ok. 1920 r. Chechło I, ul. Długa 80 – wzniesiony ok. 1925-30 r.
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.1.	Występują rozległe obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej z zakazem zabudowy poza terenami wskazanymi w Studium, Grunty te wymagają pilnie uregulowania stosunków wodnych.
R.2.	Występują w dolinie pobocznej grunty o chronionych glebach organicznych z zakazem zabudowy poza terenami wskazanymi w studium.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i przesądzone do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej oraz przewidziane do uzupełnienia tej zabudowy, zgodne z obowiązującym do końca 2003 r. planem miejscowym gminy. Obszar oznaczony numerem 2 objęty był uproszczonym planem miejscowym z 1993 r., który stracił ważność. Obszar wymaga ponownego sporządzenia w obecnych uregulowaniach prawnych. W pasie od drogi krajowej Nr 14 oraz linii kolejowej obszary zabudowane pozostają pod wpływem uciążliwości akustycznej i innej związanej z ruchem samochodowym. Zaleca się, w miarę możliwości, eliminować funkcje chronione z tego obszaru na rzecz usługowych i produkcyjnych.
Mr1	Tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Mr	Tereny do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej w ciągach przy istniejących drogach według rysunku Nr 1 Studium bez obowiązku sporządzania planu miejscowego. Warunkiem zabudowy jest utrzymanie skali w nawiązaniu do sąsiedztwa. Mr2 - Obszar do zabudowy z obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego. Jest częściowo zabudowany, wskazywany jest do zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody właściwych organów na przeznaczenie gruntów rolnych III i IV klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze. W planie należy rozwiązać przede wszystkim problemy obsługi komunikacyjnej i zasady uzbrojenia terenu.
RM	Tereny zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolniczych, w szczególności z prowadzeniem specjalnych działów produkcji rolnej.
U.2.	brak usług publicznych, występują tylko tereny usług pozostałych, w większości związane z obsługą drogi i ruchu na drodze.
PU	Obszary zabudowy przemysłowej, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej.
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: 0.1.1. Urządzenia ponadlokalne: studnia głębinowa ujęcia „Chechło-Dobroń” oraz rurociąg wody surowej do Pabianic - adaptacja. 0.1.2. Urządzenia lokalne: Obszar zaopatrywany jest w wodę z ujęcia w Markówce. - adaptacja istniejących sieci, budowa przyłączy w zależności od potrzeb.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: W Studium przyjęto, że ścieki z zabudowanych części wsi Chechło I będą odprowadzane, po ich przepompowaniu, do oczyszczalni w Dobroniu-Zakrzewkach lub do oczyszczalni w Pabianicach. Część wsi w rejonie ulicy Podmiejskiej wskazywana jest do obsługi przez system kanalizacji miejskiej Pabianic i całe osiedle pomiędzy ulicami Karolewską i 15 Pułku Piechoty Wilków ma być uzbrojone w kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Pabianicach.
O.3.	Odprowadzenie wód deszczowych. Dla terenów przewidzianych do zabudowy należy uwzględnić potrzebę budowy kanalizacji deszczowej.
O.4.	Elektroenergetyka: 0.4.1. Urządzenia ponadlokalne: linia 220 kV - adaptacja przebiegu wraz ze strefą techniczną w korytarzu szerokości 50 m. 0.4.2. Urządzenia lokalne: adaptacja istniejących linii i stacji trafo, dogęszczanie urządzeń stosownie do potrzeb.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących linii z sukcesywną wymianą linii napowietrznych na kablowe. Uzupełnianie sieci na nowych terenach przewidzianych do zabudowy.
O.7.	Gazownictwo: 0.7.1. Urządzenia ponadlokalne - odcinek gazociągu wysokiego ciśnienia Łódź-Sieradz. 0.7.2. Urządzenia lokalne: sieć gazowa rozdzielcza wraz z przyłączami realizowana zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy.
Strefa komunikacji T:	

Drogi krajowe: Nr 14 - przebudowa odcinka od skrzyżowania z projektowaną drogą zbiorczą z Pabianic do węzła z projektowaną trasą ekspresową S-14, Projektowana droga zbiorcza - planowane przedłużenie ul.Jankego z Pabianic. Rezerwa korytarza na ten cel jest w terenie zachowana. Droga gminna Nr 108052E - Chechło I - do granicy gminy - adaptacja przebiegu i parametrów. Projektowana droga gminna Chechło I - Chechło II - do ustalenia parametrów w miejscowym planie do sporządzenia zgodnie z zamiarem gminy. Istniejąca linia kolejowa relacji Łódź-Ostrów Wlkp. - przewidziana do modernizacji. Teren kolejowy jest terenem zamkniętym.

CHECHŁO II

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - górny odcinek pobocznej doliny systemu dolinnego Pałusznicy - do zachowania z zaleceniem zadrzewień i obudowy biologicznej.
E.3.	Tereny lasów do utrzymania dotychczasowych funkcji, w tym: E.3.1. to lasy państwowe, E.3.2. lasy niepaństwowe E.3.3. dolesienia przewidziane w niewielkim fragmencie przy ul. Lipowej.
E.4.	Ochrona wód podziemnych: - obszar ochrony GZWP „Niecka Łódzka”.
E.7.	Zagrożenia środowiska: Obszar uciążliwości akustycznej od kolei oraz od drogi krajowej Nr 14. Potencjalny obszar uciążliwości od projektowanej trasy ekspresowej S-14.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
K.2.	Obszary ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w przepisach gminnych: - rejon lokalizacji zarejestrowanych stanowisk archeologicznych poza strefą ochrony archeologicznej, oznaczonych numerami: 9. Dobroń, st.2 - osada - kultura pucharów lejkowatych, 10. Dobroń, st.3 - osada - kultura pucharów lejkowatych, 31. Dobroń, st.24- osada - kultura przeworska - osada - kultura prapolska 34. Dobroń, st. 28 - osada - kultura pucharów lejkowatych. Ustalenia: w rejonach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie - obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi. Prowadzenie nadzoru wymaga pozwolenia WKZ. O pozwolenie należy wystąpić min. 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. - cmentarz ewangelicko-augsburski - do zachowania i ochrony, - obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków: - budynek szkoły podstawowej, murowany z 1925 r. - cmentarz ewangelicko-augsburski, - Chechło II, ul. Lipowa 14 – dom mieszkalny murowany - Chechło II, ul. Lipowa 16 – dom mieszkalny murowany, - kapliczka
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	

R.1.	występują chronione gleby mineralne III klasy bonitacyjnej - z zakazem nowej zabudowy poza terenami wskazanymi w studium. Istniejące siedliska rolnicze mogą być rozbudowywane. Część gruntów jest zmeliorowana (Kosobudy). Na terenach zmeliorowanych, przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejący system sieci drenarskiej w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich.
R.2.	W obszarach dolinnych występują chronione gleby organiczne. Są to grunty nieprzydatne i mało przydatne do zabudowy. .
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i przesądzone do zabudowy, zgodne z miejscowym planem gminy obowiązującym do końca 2003 r., o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej. Część obszaru jest położona w strefie uciążliwości od drogi krajowej Nr 14.
Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach według rysunku Nr 1 Studium bez potrzeby sporządzania planu miejscowego.
U.1.	Obszary usług publicznych - do zachowania: - Szkoła podstawowa, remiza OSP, boisko sportowe, przedszkole, filia biblioteki gminnej, kaplica parafialna.
U.2.	Obszary usług pozostałych: stacja paliw, baza Rejonu Dróg Publicznych, usługi handlu i gastronomii oraz tereny rozwoju usług w pasie pomiędzy terenem kolejowym i drogą krajową Nr 14 z warunkiem obsługi komunikacyjnej z wykorzystaniem zjazdu na stację paliw.
PU	Istniejące obszary przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej o niskiej intensywności.
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: O.1.1. Urządzenia ponadlokalne: - brak (studnie stanowiące rezerwowe urządzenia dla miasta Pabianice zostały zlikwidowane). O.1.2. Urządzenia lokalne: Istniejąca sieć wodociągowa według rysunku Nr 2 studium - do zachowania, rozbudowy i konserwacji.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Wieś objęta programem aglomeracji „Dobroń”. Odprowadzanie ścieków, z wykorzystaniem przepompowni, do oczyszczalni w Dobroniu-Zakrzewkach.
O.3.	Odprowadzanie wód opadowych: Naturalnym odbiornikiem wód opadowych są doliny poboczne systemu Pałusznicy: dolina w Chechle I i mniejsza w Chechle II
O.4.	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących sieci i urządzeń; dogęszczanie stacji trafo stosownie do potrzeb.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących sieci z sukcesywną przebudową linii napowietrznych na kablowe. Stacja bazowa telefonii komórkowej przy bazie materiałowej GDDKiA.
O.7.	Gazownictwo: Wyposażanie wsi w sieć gazową rozdzielczą zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy.
Strefa komunikacji T:	

Drogi krajowe: Nr 14 planowana przebudowa odcinka od skrzyżowania z projektowaną drogą zbiorczą stanowiącą przedłużenie ul.gen.Jankego w Pabianicach do węzła z projektowaną trasą ekspresową S-14. projektowana droga ekspresowa S-14 z węzłem z drogą krajową Nr 14 w rejonie ul.Kosobudzkiej (rezerwa terenu w korytarzu szerokości 70 m. i odpowiednio duży teren na bezkolizyjny węzeł komunikacyjny) Droga gminna Nr 108057E relacji Chechło II - Mogilno Małe. Adaptacja kierunku przebiegu, ewentualna modyfikacja w związku z trasowaniem drogi S-14. Linia kolejowa relacji Łódź-Ostrów WLkp. przewidziana do modernizacji. Teren PKP - zamknięty.
--

DOBROŃ PODUCHOWNY-ZAKRZEWKI

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.1.	Obiekty objęte ochroną konserwatorską: • pomniki przyrody: - dąb szypułkowy o obwodzie 295 cm (przy ul.Sportowej), - dąb szypułkowy o obwodzie 425 cm (w parku), - grab zwyczajny o obwodzie 260 cm (w parku), - grupa lip drobnolistnych (w parku), - lipa drobnolistna o obwodzie 400 cm (przy Kościele Św.Wojciecha), - aleja jednogatunkowa lip drobnolistnych - przy drodze powiatowej Nr 4912E,
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: • park wiejski o powierzchni 3,34 ha, w tym 2,64 ha własności komunalnej - do ochrony i pielęgnacji drzewostanu, zachowanie stawu oraz inne działania określone w planie miejscowym dla tego obszaru. • odcinki dolin pobocznych systemu dolinnego Pałuszniczy stanowiące element lokalnego systemu korytarzy ekologicznych - do zachowania z zaleceniem wprowadzania zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, dominacją łąk jako najwłaściwszej formy użytkowania i zakazem nowej zabudowy.
E.3.	Tereny lasów przewidziane do zachowania dotychczasowej funkcji, w tym: E.3.1 - lasy państwowe, E.3.2. to lasy niepaństwowe, E.3.3. to tereny przewidziane do zalesienia w granicach według rysunku studium. Alternatywą zalesienia jest użytkowanie rolnicze.
E.7.	Zagrożenia środowiska: • obszar uciążliwości akustycznej wzdłuż linii kolejowej bez możliwości nowej zabudowy o funkcjach chronionych. Istniejące obiekty mieszkalne - zaleca się do zmiany funkcji na niechronione lub wyposażone w urządzenia zabezpieczające przed hałasem. Obszar uciążliwości od drogi krajowej Nr 14 - ustalenia jak dla obszaru przy linii kolejowej.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
K.1.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków: • zespół Kościoła Parafialnego p.w. Św.Wojciecha, na który składają się: drewniany Kościół z XVIII wieku oraz drewniana dzwonnica z 1779 r. Ustalenia ochrony wynikają z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568 ze zm.)

K.2.	Obszary i obiekty wymagające ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określony w przepisach gminnych: • park wiejski objęty ścisłą ochroną konserwatorską stanowiący ze względu na krajobrazowy charakter założenia wraz z zabytkowym kościołem i zespołem parafialnym integralną całość powiazaną przestrzennie i widokowo. Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Realizacja ustaleń wynikających z planu miejscowego. • cmentarz parafialny rzymsko-katolicki z częścią ewangelicko-augsburską objęty ścisłą ochroną konserwatorską. Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków. Ustalenia: zachować starodrzew cmentarny uzupełniając go gatunkami obecnie występującymi na cmentarzu. Ewentualna wycinka drzew dopuszczalna po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody. Obowiązek uzgadniania dotyczy również ogrodzeń. • Inne obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków: - Plebania, mur., 1912 r. - Dom parafialny, mur., 1912 r. - Zespół dworca PKP (budynek stacji PKP, mur. Ok. 1920 r., dom dróżnika mur. ok. 1920 r. - Zespół pałacowy: (oficyna pałacowa - obecnie dom mur., ok. 1890 r., budynek gospodarczy, altana w parku, drewniana ok. 1900 r.) - Zakrzewki – dom Nr 3 - Zakrzewki – dom Nr 4 - Zakrzewki – dom Nr 10 - Zakrzewki – dom Nr 25 • strefa ochrony archeologicznej wraz z rejonami lokalizacji zarejestrowanych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku studium numerami: 8. Dobroń, st.1 - osada - kultura pucharów lejkowatych, 26. Dobroń, st.19 - osada - kultura przeworska, - osada - kultura prapolska, 27. Dobroń, st.20 - cmentarzysko - kultura grobów klozowych.
	Ustalenia: w obrębie strefy wszelkie działania inwestycyjne wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi. Na prowadzenie nadzoru wymagany jest zezwolenie WKZ. O zezwolenie należy wystąpić najpóźniej na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.1.	Tereny rolne z chronionymi glebami mineralnymi III klasy bonitacyjnej chroniona przed innym niż rolniczy sposobem użytkowania. Zakaz nowej zabudowy. Istniejące zagrody rolnicze mogą być rozbudowywane.
R.2.	Tereny rolne z glebami pochodzenia organicznego bez prawa do nowej zabudowy.
	Część terenów rolnych jest zmeliorowana. Warunkiem zabudowy na gruntach zmeliorowanych jest obowiązek przebudowy istniejących urządzeń drenarskich w sposób umożliwiający funkcjonowanie sieci na terenach sąsiednich.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Tereny zabudowane i przewidziane do uzupełnienia zabudowy, Funkcją dominującą - mieszkalnictwo jednorodzinne i zagrodowe, uzupełniającą - usługi nieuciążliwe skalą wielkości nie odbiegające od obiektów istniejących w sąsiedztwie.
Mr	Tereny do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - tereny do zabudowy, w przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W większości są to tereny objęte ważnym planem miejscowym.

U.1.	Tereny usług publicznych: Kościół Parafialny, Szkoła podstawowa i gimnazjum, boisko sportowe, ośrodek zdrowia i przedszkole, poczta,
U.2.	Tereny usług pozostałych: zespół handlowy, centrala telefoniczna, lecznica weterynaryjna i inne.
MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
PU	Tereny przemysłu, składów i wytwórczości. Warunkiem dalszego funkcjonowania i ewentualnej rozbudowy jest utrzymanie uciążliwości w granicach własnego terenu udowodnione oceną oddziaływania na środowisko.
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Sieć wodociągowa istniejąca i projektowana.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków z rezerwą przepustowości i możliwością rozbudowy na obecnym terenie. Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej i sieć projektowana umożliwiające skanalizowanie kolejnych terenów.
O.3.	Odprowadzanie wód deszczowych: Dotychczas nie ma kanalizacji deszczowej i jest ona przewidywana tylko w części terenu. Naturalnym odbiornikiem wód deszczowych są rowy melioracyjne - cieki w dolinach pobocznych systemu dolinnego Pałuszniczy.
O.4.	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących sieci 15 kV i stacji trafo. Modernizacja sieci, dogęszczanie stacji zależnie od potrzeb w powiązaniu z przebudową sieci niskich napięć.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Rozbudowa lub wymiana centrali telefonicznej i sieci z sukcesywną wymianą telefonicznych linii napowietrznych na kablowe, podziemne. Stacja bazowa telefonii komórkowej zrealizowana przy oczyszczalni ścieków.
O.7.	Gazownictwo: O.7.1. Urządzenia ponadlokalne: gazociąg wysokiego ciśnienia Łódź-Sieradz, stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia. Adaptacja obiektu i przebiegu gazociągu z zachowaniem obowiązku utrzymania wolnej od zabudowy strefy technicznej o szerokości 20 m. od osi gazociągu. O.7.2. Urządzenia lokalne: sieć gazowa rozdzielcza istniejąca i projektowana według koncepcji gazyfikacji gminy.
Strefa komunikacji T:	
Drogi powiatowe: Nr 4912E (ul.Sienkiewicza) - adaptacja przebiegu. Na terenach zabudowanych wskazane obustronne chodniki dla pieszych. Zalecana szerokość jezdni 7,0 m., zalecana szerokość w liniach rozgraniczających 15-20 m., linie zabudowy według ustawy o drogach publicznych.	
Drogi gminne: Nr 108051E (ul.Sportowa) relacji Dobroń-Wymysłów. Adaptacja przebiegu, zalecana szerokość jezdni min. 5,0 m., szerokość min. 12,0 m., zaleca się 15,0 m w liniach rozgraniczających. Proponowana droga gminna (ul.Witosa i ul. Zakrzewki) - zalecenia j.w.	

DOBROŃ MAŁY

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.1.	Obiekty objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską: • - pomniki przyrody: klon zwyczajny o obwodzie 402 cm - przy drodze powiatowej Nr 4912E • - projektowany obszar chronionego krajobrazu „Dolina Neru” w granicach według rysunku studium
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - odcinek pobocznej doliny systemu dolinnego Pałuszniczy stanowiący element lokalnego systemu korytarzy ekologicznych - do zachowania z zakazem nowej zabudowy poza terenami wyznaczonymi w planie miejscowym. Zaleca się tu łąki jako dominujący sposób użytkowania z dużym udziałem zadrzewień i zakrzaczeń.
E.3.	Tereny lasów - do zachowania dotychczasowej funkcji, w tym: E.3.1. -to lasy państwowe, E.3.2. - lasy niepaństwowe, E.3.3. - dolesienia w granicach według rysunku studium.
E.7.	Zagrożenia środowiska: • obszar wychodni utworów wapiennych, szczególnie narażony na przedostawanie się zanieczyszczeń z powierzchni do wód podziemnych. Dla tego obszaru ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w kanalizację sanitarną i zakaz składowania odpadów, • obszar uciążliwości akustycznej wzdłuż linii kolejowej z zakazem nowej zabudowy o funkcjach chronionych, • obszar uciążliwości od drogi krajowej Nr 14 z zakazem nowej zabudowy o funkcjach chronionych, • obszar przerwy w ciągłości korytarza ekologicznego wskutek istniejącej i przesądzonej zabudowy w dolinie.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	

K.2.	Obszary i obiekty ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w przepisach miejscowych: - strefa ochrony archeologicznej wraz z zarejestrowanymi stanowiskami archeologicznymi oznaczonymi na rysunku studium numerami: 19. Dobroń st.12 - osada - kultura przeworska - osada - kultura polska 20. Dobroń, st.13 - osada - kultura przeworska, 21. Dobroń, st.14 - osada - kultura polska 28. Dobroń, st.21 - osada - kultura przeworska 29. Dobroń, st.22 - osada - kultura grobów kłoszowych, 30. Dobroń, st.23 - osada - kultura przeworska, - osada - kultura polska, 31. Dobroń, st.24 - osada - kultura przeworska, - osada - kultura prapolska, 32. Dobroń, st.25 - osada - kultura grobów kłoszowych, - osada - kultura polska 33. Dobroń, st.26 - osada - kultura prapolska, 35. Dobroń, st.29 - ślady osadnictwa - kultura łużycka, 37. Dobroń, st.31 - osada - kultura pucharów lejkowatych Ustalenia: Obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi. Na prowadzenie nadzoru wymagany jest zezwolenie WKZ. O zezwolenie należy wystąpić najpóźniej na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W przypadkach, gdy inwestycja znajduje się na stanowisku archeologicznym, koniecznym jest także uzgodnienie ewentualnego przeprowadzenia badań ratowniczych. Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków: Kapliczka p.w.Św.Floriana - drewniana, Zagroda Dobroń Stary 3 - dom mur. ok. 1920 r. oraz budynek gospodarczy murowany, ok. 1920 r. Zagroda Dobroń Stary 6 - dom mur. i bud.gosp.mur.z około 1930 r. Zagroda Dobroń Stary 27 - dom mur. i obora mur. ok. 1920 r. wł.Sysio, Dobroń Stary 1 - dom mur. , ok. 1920 r. Dobroń, ul. Sienkiewicza 13 - dom mur., ok.1920-25 , Dobroń, ul. Sienkiewicza 15 - dom mur., ok. 1920 r. Dobroń, ul. Sienkiewicza 17 - dom mur. ok. 1920 r, Dobroń, ul. Sienkiewicza 22 - dom drewn. ok. 1925 r. Dobroń, ul. Sienkiewicza Nr 27 - dom mur., ok. 1020 r. Dobroń, ul. Wrocławska 4 – dom drewn. ok. 1920-1930 r. Dobroń, ul. Wrocławska 16 – dom drewn. ok. 1930 r. Dobroń Mały – dom nr 17 – drewn. ok. 1920 (dz. 263) Dobroń Mały – dom nr 6 – mur. ok.1920 (dz.252) Dobroń Mały – dom nr 1 – mur., ok. 193- (dz. 267/12, 266)
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.1.	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej chronione przed innym niż rolniczy sposobem wykorzystania. Zakaz nowej zabudowy.
R.2.	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego z zakazem nowej zabudowy. Brak gruntów zmeliorowanych.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	

Mz	Tereny zabudowane i przesądzone do zabudowy w poprzednich planach miejscowych. Występują kolizyjne tereny zabudowane i przesądzone do zabudowy w obszarze uciążliwości akustycznej od linii kolejowej, drogi krajowej Nr 14 i w dolinie. W terenach tych nie przewiduje się nowej zabudowy o funkcjach chronionych, a istniejące należy wyposażyć w urządzenia zabezpieczające przed hałasem lub zmienić funkcje na niechronione. Wyjątkiem: funkcja mieszkaniowa dla inwestorów prowadzących działalność gospodarczą
Mr	Tereny do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - w ciągach przy istniejących drogach. Wszystkie takie tereny wsi są objęte ważnym planem miejscowym z 2005 r.
U.1.	Tereny usług publicznych: Urząd Gminy, remiza OSP, bank.
U.2.	Tereny usług pozostałych: inne usługi, w tym również związane z obsługą ruchu drogowego: stacja paliw, warsztaty obsługi, salony sprzedaży, restauracja, sklepy itp.
MU	Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
PU	tereny przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej - istniejące i projektowane
WPU	Wielofunkcyjne tereny przeznaczone w perspektywie pod działalność gospodarczą z przewagą funkcji produkcyjno-usługowych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wg planu miejscowego przewidzianego do sporządzenia.
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Adaptacja istniejących sieci, rozbudowa o nowe odcinki.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Część wsi (ul.Sienkiewicza) już posiada kanalizację. Pozostała część wsi przewidziana do wyposażenia w kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków w Zakrzewkach.
O.4.	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących sieci i urządzeń, rozbudowa zależnie od potrzeb.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Zachowanie istniejących sieci z uwzględnieniem sukcesywnej wymiany sieci napowietrznych na kablowe, podziemne.
O.7.	Gazownictwo: Wieś przewidziana do gazyfikacji zgodnie z koncepcją sporządzoną dla całej gminy.
Strefa komunikacji T:	
Droga krajowa: Nr 14 - adaptacja przebiegu i parametrów - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu i utwardzonymi pobocznymi. Na terenach zabudowanych - konieczne chodniki dla pieszych.	
Droga powiatowa: Nr 4912E (ul.Sienkiewicza) - adaptacja przebiegu. Zalecana jezdnia 7,0 m. i szerokość w liniach rozgraniczających min.15,0 m. Na terenach zabudowanych - chodniki dla pieszych. Nr 4912E relacji Dobroń Mały - Ldzań. Adaptacja przebiegu, podwyższenie parametrów technicznych do zalecanych: jezdnia szerokości 6,0 - 7,0 m., szerokość w liniach rozgraniczających - min. 15,0 m. Ścieżka rowerowa od drogi krajowej Nr 14 do Ldzania.	
Inne drogi: - wiejska obsługująca wieś o zalecanej nawierzchni asfaltowej, - drogi dojazdowe obsługujące tereny zabudowane o parametrach stosownie do potrzeb.	

Linia kolejowa relacji Łódź - Ostrów Wlkp. - przewidziana do modernizacji. Tereny kolejowe - zamknięte

DOBROŃ DUŻY

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - rozległa, roztopowa dolina rzeki Pałusznicy oraz dolina poboczna z przeciwwskazaniami do innego niż rolniczy sposobu użytkowania. Wskazane zadrzewienia i zakrzaczenia wzdłuż cieku.
E.3.	Tereny lasów przewidziane do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym:
	E.3.2. - to tereny lasów niepaństwowych, w których gospodarka leśna prowadzona jest według zasad określonych w planie urządzania lasu wsi Dobroń Duży, E.3.3. - to tereny przewidziane do zalesienia. Alternatywą jest wyłącznie użytkowanie rolnicze.
E.6.	Ochrona zasobów surowcowych: - tereny potencjalnego występowania surowców (kruszywo). Możliwość udokumentowania zasobów i uzyskania koncesji na eksploatację. Obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla obszaru eksploatacji.
E.7.	Zagrożenia środowiska: - obszar uciążliwości dla funkcji chronionych w pasie wzdłuż drogi krajowej Nr 14. - fragment obszaru wychodni wapieni - szczególnie narażony na zanieczyszczenie wód podziemnych z powierzchni.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
K2	Obszary ochrony konserwatorskiej, których zakres jest określany w planach miejscowych: ▪ strefa ochrony archeologicznej ze stanowiskami archeologicznymi oznaczonymi numerami: 11.Dobroń, st.4 – cmentarzysko – kultura przeworska, 12.Dobroń, st.5 – osada – kultura przeworska, osada – kultura polska, 13.Dobroń, st.6 – osada – kultura przeworska, Osada – kultura polska 14.Dobroń, st.7 – osada – kultura przeworska, 16.Dobroń, st.9 – cmentarzysko – kultura przeworska, 17.Dobroń, st.10 – ślady osadnictwa – kultura polska, 18.Dobroń, st.11 – osada – kultura grobów kloszowych, 22.Dobroń, st.15 – osada – kultura łużycka, 23.Dobroń, st.16 – osada – kultura łużycka, 24. Dobroń, st.17 – osada – kultura łużycka, 25. Dobroń, st.18 – osada – kultura łużycka, 26. Mogilno Duże – st.1 – osada – kultura przeworska osada – kultura polska

	Ustalenia: w granicach strefy – obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi. Na prowadzenie nadzoru wymagane jest zezwolenie WKZ. Zezwolenie należy wystąpić najpóźniej na 14 dni przed rozpoczęciem robót. ▪ obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków: - Dobroń Duży – dom Nr 30 – mur. – ok. 1930 (dz. 86) - Dobroń Duży, dom nr 39, drewn. – ok. 1920 r. (dz. 41) - Dobroń Duży, dom nr 41, mur. ok. 1920 (dz. 37) - Dobroń Duży, dom nr 44, mur. ok. 1920 (dz. 34) - Dobroń Duży, dom nr 46, drewn. ok. 1918 (dz. 32) - Dobroń Duży, dom nr 47, drewn. ok. 1920 (dz. 31) - Dobroń Duży, dom nr 51, mur. ok. 1920 – (dz. 26) - Dobroń Duży, dom nr 52, drewn. ok. 1920 (dz. 25/2) - Dobroń Duży, dom nr 57, mur.drewn. ok. 1925 r. (dz. 21) - Dobroń Duży, dom nr 59, mur., ok. 1920 (dz. 19) - Dobroń Duży, dom nr 66, drewn. ok. 1920, dz. 224/1) - Dobroń Duży, dom nr 69, drewn. ok. 1920-1930 r. (dz. 219/1)
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.1.	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej z zakazem zabudowy.
R.2.	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego bez możliwości nowej zabudowy. Część gruntów rolnych w dolinie Pałusznicy jest zmeliorowana.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i przesądzone do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej - do zachowania.
Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - obszary do zabudowy w ciągach wzdłuż istniejących dróg według rysunku Studium.
U.2.	Obszary usług pozostałych zgodnie z planem miejscowym sporządzanym równolegle z projektem zmiany studium.
PU	Obszary przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej - istniejąca piekarnia i projektowany zakład przetwórstwa spożywczego.
MU	tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej
PU	tereny zabudowy produkcyjno-usługowej
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Adaptacja istniejących sieci.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Wieś przewidziana do wyposażenia w kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni w Zakrzewkach.
O.4.	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących obiektów i sieci, rozbudowa zależnie od potrzeb.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Sukcesywna wymiana napowietrznych linii telefonicznych na kablowe, podziemne.

O.7.	Gazownictwo: Budowa sieci gazowej rozdzielczej zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy.
Strefa komunikacji T:	
Droga powiatowa: Nr 4912E relacji Dobroń Mały - Ldzań ze ścieżką rowerową. Poprawa parametrów technicznych do zalecanych: jezdnia szerokości min. 6,0 m. szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0 m.	
Droga gminna: Nr 108056E relacji Dobroń Duży- Barycz o parametrach zalecanych: jezdnia szerokości 5,0 m. szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m.	
Droga krajowa: Nr 14 adaptacja istniejących parametrów i przebiegu.	

LDZAŃ - MORGI

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.1.	Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską i przewidziane do objęcia tą ochroną: • Obszar Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański” - cała wieś leży w granicach tego obszaru.
	• Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Młynów nad Grabią”. Ustalenia okresli rozporządzenie Wojewody Łódzkiego w sprawie utworzenia ZPK, • Użytek ekologiczny „Rzeka Grabia” • Pomnik przyrody - wąż o obwodzie 528 cm przy młynie, przewidziany do konserwacji.
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - dolina rzeki Grabi oraz dwie dolinki poboczne całkowicie zabudowane w swoich ujściowych odcinkach przez budownictwo lotniskowe. W górnych odcinkach zbliżone do naturalnych, niezdegradowane.
E.3.	Tereny lasów - do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym: E.3.1 - to lasy państwowe Nadleśnictwa Kolumna, E.3.2. - to lasy niepaństwowe z zakazem zmiany przeznaczenia za wyjątkiem przewidzianych w planach miejscowych sporządzanych obowiązkowo. E.3.3. - tereny przewidziane do zalesienia, w tym w obrębie dolin z uwzględnieniem naturalnej sukcesji.
E.5.	Wody powierzchniowe : rzeka Grabia oraz stawy rybne - do zachowania. Rezerwa terenu pod projektowany zbiornik „Ldzań” w ograniczonych granicach.
E.7.	• Obszar potencjalnej uciążliwości od projektowanej drogi ekspresowej S-8, • Obszar zagrożenia powodziowego w dolinie Grabi z korektami.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
K.1.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków: - Ldzań-Talar - kompleks młyński z XIX wieku. W jego skład wchodzi dwa budynki produkcyjne wyposażone w turbinę oraz budowle hydrotechniczne tj. grobla ziemna, jaz i system napędowy. Drewniany młyn elektryczny wolno stojący o 3 kondygnacjach z piwnicą i poddaszem użytkowym oraz tzw młynek czyli dawna kaszarnia - wolno stojący budynek drewniany o 2 kondygnacjach z podpiwniczeniem i użytkowym poddaszem. Zespół młyński stanowi cenny dokument stanu techniki w energetyce wodnej z pocz. XX wieku.
	Ustalenia: wynikają one wprost z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568. z późn.zmianami)

K.2.	Obszary wymagające ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określony w przepisach gminnych: Są to: ▪ strefa ochrony archeologicznej wraz z zarejestrowanymi stanowiskami archeologicznymi oznaczonymi numerami: 6. Brogi - ślady osadnictwa - epoka kamienia, 38. Kolonia Ldzań, st. 1 - ślady osadnictwa - kultura łużycka - cmentarzysko - kultura łużycka 39. Kolonia Ldzań, st. 2 - osada - kultura pucharów lejkowatych, 40. Kolonia Ldzań, st. 3 - ślady osadnictwa - kultura łużycka, 41. Kolonia Ldzań, st.4 - osada - kultura łużycka, 42. Kolonia Ldzań, st.5 - ślady osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych, 43. Kolonia Ldzań, st.6 - ślady osadnictwa - kultura łużycka, 44. Ldzań, st.5 - skarb monet - kultura prapolska, 49. Morgi, st.1 - ślady osadnictwa - kultura łużycka, - osada - kultura polska 60. Talar, st.1 - osada - kultura łużycka, - osada - kultura przeworska, - osada - kultura polska, 61. Talar, st.2 - osada - pradzieje, - osada - kultura polska 62. Talar, st.3 - osada - kultura łużycka, 63. Talar, st.4 - osada - kultura łużycka, 4. Zimne Wody, st.1 - osada - kultura łużycka, 65. Zimne Wody, st.2 - osada - kultura łużycka, - ślady osadnictwa - kultura janisławicka, 66. Zimne Wody, st.3 - osada - kultura łużycka, 67. Zimne Wody, st.4 - osada - kultura łużycka, 68. Zimne Wody, st.5 - ślady osadnictwa, pradzieje, 69. Zimne Wody, st.6 - osada - kultura łużycka, 70. Zimne Wody, st.7 - ślady osadnictwa, kultura łużycka, 71. Zimne Wody, st.9 - ślady osadnictwa - kultura łużycka, 72. Zimne Wody, st.10 - osada - kultura polska, Ustalenia: wszelkie działania inwestycyjne w obrębie strefy wymagają zapewnienia nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi. O zezwolenie na prowadzenie nadzoru należy wystąpić do WKZ najpóźniej na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. ▪ obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków: - Kolonia Ldzań Nr 7 - dom mur. ok. 1920 r. (dz. 833) - Kolonia Ldzań Nr 11 – dom drewn. ok. 1920, (dz.828) - Kolonia Ldzań Nr 11 – stodoła drewn., ok. 1920 r. (dz.828) - Kolonia Ldzań Nr 13 – dom drewn. ok. 1920, (dz.819) - Kolonia Ldzań Nr 13 – obora mur.drewn. ok. 1920 r. (dz. 819) - Kolonia Ldzań Nr 13 – stodoła drewn. ok. 1920 r. (dz. 819) - Kolonia Ldzań Nr 14 – dom , drewn. ok. 1920 - Kolonia Ldzań Nr 17 – dom, drewn. ok. 1920 r. - Kolonia Ldzań Nr 34 – dom, drewn. ok. 1918 r. - Ldzań – park podworski (dz, 839/8) - Ldzań – dawna karczma i zajazd – mur. k.XIX w. (dz. 770) - Ldzań Nr 48 – dom, drewn. przed 1914 r. (dz. 870) - Ldzań Nr 47 – dom, drewn. ok. 1920 r. (dz.909) - Ldzań Nr 44 – dom, drewn. ok. 1919 r. (dz.907) - Ldzań Nr 43 – stodoła w zagrodzie nr 43, drewn. k.XIX w. (dz.906) - Ldzań Nr 41 – dom, drewn. ok. 1910 r. (dz. 904)
--------------------	---

- Ldzań Nr 40 – dom, drewn. ok. 1900 r. (dz.(03)
 - Ldzań Nr 39 – dom, drewn. ok. 1900 r. (dz. 902)
 - Ldzań Nr 31 - dom w zagrodzie, drewn. ok. 1921 (dz.857)
 - Ldzań Nr 30 – dom, drewn. ok. 1921 r. (dz.856)
 - Ldzań Nr 24 – dom, mur. ok. 1938 r. (dz.849/1)
 - Ldzań Nr 21 - dom, drewn. ok. 1920-1930 r. (dz. 846)
 - Ldzań Nr 20 – obora, mur. ok. 1939 r. (dz.845)
 - Ldzań Nr 20 – dom w zagrodzie Nr 20, mur. ok. 1939 r. (dz.845)
 - Ldzań Nr 19 – dom, mur., ok. 1939 r. (dz. 844)
 - Ldzań Nr 18 – dom, mur. ok. 1920 r. (dz.879)
 - Ldzań Nr 17 – dom, drewn. lata 40. XX w. (dz. 841)
 - Ldzań Nr 15 – dom, drewn. ok. 1925 r. (dz. 754)
 - Ldzań Nr 12, dom, mur. ok. 1925 r. (dz. 756)
 - Ldzań Nr 11 – dom w zagrodzie, drewn. ok. 1925 r. (dz.757)
 - Ldzań Nr 10 – dom, mur. pocz. XX w. (dz.758/1)
 - Ldzań Nr 8 – dom, mur. ok. 1915 r. (dz. 760)
 - Ldzań Nr 7 – dom, Muro. ok. 1910 r. (dz. 762)
 - Ldzań Nr 6, dom, drewn. ok. 1918 r. (dz. 763)
 - Ldzań Nr 5 – dom, mur. ok. 1920 r. (dz.765)
 - Ldzań Nr 4 – dom, mur. ok. 1920 r. (dz. 766)
 - Morgi Nr 4 – obora w zagrodzie – mur.drewn. ok. 1920 r.
 - Morgi Nr 4 – dom w zagrodzie - drewn. 1920 r.
 - Morgi Nr 1 – dom, mur. ok. 1930 r.
 - Brogi nr 1 – dom w zagrodzie, mur. ok. 1891 r.
 - Brogi Nr 1 – obora w zagrodzie, mur.drewn. ok. 1891 r.
 - Brogi Nr 1 – stodoła, drewn. ok. 1891 r.
 - Brogi Nr 3 – dom, mur. drewn., ok. 1920 r.
 - Brogi Nr 4 – dom, mur. ok. 1917 r.
 - Brogi Nr 5 – dom, mur. ok. 1917 r.
 - Brogi Nr 6 – dom, mur. ok. 1918 r.
 - Brogi Nr 6 – obora, mur. ok. 1918 r.
 - Brogi Nr 7 – dom, drewn. ok. 1930 r.
 - Brogi Nr 7 – obora w zagrodzie, mur. ok. 1920 r.
 - Brogi Nr 8 – obora w zagrodzie, mur. ok. 1920 r.
 - Brogi Nr 12 – stodoła, drewn. ok. 1912 r.
 - Brogi Nr 12 – stodoła, drewn. ok. 1912 r.
 - Zimne Wody Nr 6 – dom w zagrodzie – mur. ok. 1920 r.
- Obszar wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego do ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenia dotyczące zasad ochrony do doprecyzowania w planie miejscowym, który gmina zamierza sporządzić.
- Ustalenia w zakresie ochrony: należy chronić i zachować istniejące formy i sposób użytkowania terenu takie, jak: układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, grobli, stawów, przebiegu cieków. Obowiązuje zakaz wykonywania działań powodujących trwałe zmiany rzeźby terenu, wznoszenia dominant krajobrazowych oraz innych dysharmonijnych obiektów budowlanych, budowli i urządzeń.
- Należy uzgadniać z WKZ projekty nowych inwestycji w zakresie strefy.

Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:

R.2.	Obszar występowania chronionych gleb organicznych, brak gruntów zmeliorowanych.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i przesądzone ustaleniami wcześniejszych planów miejscowych.
Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Tereny do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium.
Lz	Obszary zabudowane funkcją letniskową i przewidziane do zabudowy wyznaczone planami gminy sporządzonymi przed 1994 r.
Lr	Obszary do zabudowy rekreacyjnej, w tym: Lr1 - Obszary do zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium bez potrzeby sporządzania planu miejscowego. Ustala się tu zakaz wydzielania dróg dojazdowych i podziałów nieruchomości na działki mniejsze niż 1000 m ² .
	Lr2 - Obszary do zabudowy rekreacyjnej (letniskowej), dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy. Planów tych może być kilka. Lr3 - Obszary do zagospodarowania rekreacyjnego bez obiektów kubaturowych (sezonowe, w obszarze zagrożenia powodziowego)
LM	Obszary zabudowy mieszanej, mieszkaniowej i letniskowej w ciągach wzdłuż istniejących dróg według rysunku studium.
U.1.	Obszary usług publicznych: remiza OSP, kaplica parafialna, - do zachowania funkcji użyteczności publicznej.
U.2.	Obszary usług pozostałych: handlu, gastronomii, obsługi rekreacji
PU	Obszary przemysłu, składów i wytwórczości - istniejące bez możliwości rozbudowy o funkcje uciążliwe.
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Obszar sołectwa aktualnie wyposażony w sieć wodociagową.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Tereny obecnej i przewidywanej zabudowy mieszkaniowej i rekreacyjnej przewidywane są do wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do projektowanej wiejskiej oczyszczalni ścieków w Ldzaniu.
O.4.	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących urządzeń i sieci, modernizacja i rozbudowa stosownie do potrzeb.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących sieci z sukcesywną przebudową linii napowietrznych na kablowe podziemne.
O.7.	Gazownictwo: Zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy obszary zabudowy mieszkaniowej i letniskowej są przewidziane do wyposażenia w gaz przewodowy.
Strefa komunikacji T:	

Droga powiatowa: Nr 4912E Dobroń Mały - Ldzań - granice gminy. Zalecane docelowe parametry techniczne: jezdnia szerokości min. 6,0 m., szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0 m. - 20,0 m., wzdłuż terenów zabudowanych chodnik dla pieszych przynajmniej po jednej stronie jezdni. Ścieżka rowerowa wzdłuż trasy.
Droga gminna: Nr 109058E relacji Ldzań - Róża. Zalecane parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m. jezdnia szerokości 5,0 m. Nr 108060E relacji Ldzań - Morgi. Zalecane parametry jak wyżej. Drogi dojazdowe do terenów zabudowanych i przewidzianych do zabudowy - zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 43, poz.430), jednak nie mniej niż 8 m

MARKÓWKA

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.1.	Projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru” w proponowanych granicach według rysunku studium.
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - pozostała część doliny Pałuszniczy i jej dolinek pobocznych - do zachowania.
E.3.	Tereny lasów do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym: E.3.1. - to lasy państwowe, w których gospodarka leśna prowadzona jest w oparciu o plan urządzenia lasu Nadleśnictwa Kolumna, E.3.2. - to lasy niepaństwowe, w których gospodarka leśna ma swoje podstawy prawne w planie urządzenia lasu wsi Markówka, E.3.3. - to tereny wskazane do zalesienia na podstawie planu urządzenia lasu wsi Markówka oraz propozycji studium.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
K.2.	Obszary ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany na podstawie przepisów gminnych: ▪ rejon lokalizacji stanowisk archeologicznych poza strefą ochrony archeologicznej oznaczone numerami: 45. Markówka, st.1 - punkt osadniczy - kultura przeworska, 46. Markówka, st.2 - osada - kultura polska, - ślady osadnictwa - kultura polska Ustalenia: obowiązek zachowania w strefie ochrony archeologicznej nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi. ▪ Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków Markówka Nr 7 - dom, drewn. ok. 1920 r. (dz.88) Markówka Nr 11 - obora mur. w zagrodzie, ok. 1920 r. (dz. 93) Markówka Nr 38 – dom, drewn. ok. 1920 r. (dz.100) Markówka Nr 43 – dom, mur. lata 20. XX w. (dz.132) Markówka Nr 44 – dom ze sklepem. mur. lata 20. XX w. (dz. 107) Markówka Nr 50 – dom wielorodzinny (d.szkoła) mur. ok. 1920 r. (dz.165)
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.2.	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego. Brak gruntów zmeliorowanych.

Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i przewidziane do zabudowy planem miejscowym gminy - obowiązującym do końca 2003 r. - do utrzymania z uzupełnianiem zabudowy w lukach. Występuje budynek wielorodzinny d.PGR Markówka.
Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach
U.1.	Obszary usług publicznych: remiza OSP - do adaptacji
U.2.	Obszary usług pozostałych: handlu i inne
PU	Obszary przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej - teren zabudowany po dawnym PGR Markówka, aktualnie wykorzystywany w części na cele produkcyjno-usługowe oraz szwalnia
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Ujęcie wody oznaczone symbolem WZ - do zachowania ze strefą ochrony bezpośredniej. Istniejąca sieć wodociągowa. Budowa studni awaryjnej.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Zgodnie z koncepcją kanalizacji gminy wieś przewidziana jest do wyposażenia w kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Zakrzewkach. Do czasu budowy kanalizacji - gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych.
O.4.	Elektroenergetyka: O.4.1. Urządzenia ponadgminne: przebieg linii wysokiego napięcia 110 kV Rypułowice-Łask ze strefą techniczną w korytarzu szerokości 35 m. O.4.2. urządzenia lokalne: adaptacja istniejących sieci 15 kV oraz stacji trafo, modernizacja w zależności od potrzeb.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących sieci telefonicznych z sukcesywną wymianą linii napowietrznych na kablowe, podziemne.
O.7.	Gazownictwo: Zgodnie z programem gazyfikacji gminy - wieś Markówka jest przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy.
Strefa komunikacji T:	
Drogi powiatowe: Nr 4912E relacji Dobroń Mały - Markówka. Przebudowa odcinka o nawierzchni gruntowej. Uzyskanie parametrów zalecanych dla dróg powiatowych.	
Droga wiejska - zalecana nawierzchnia bitumiczna na całym odcinku przez wieś oraz postulat nadania rangi drogi gminnej.	

MOGILNO DUŻE

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.1.	Obszary objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską: • Obszar Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański” obejmujący część lasów niepaństwowych i poboczną dolinę systemu Pałusznicy.

E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: fragment doliny rzeki Pałusznicy - do zachowania z zaleceniem utrzymania łąk jako najwłaściwszej formy użytkowania.
E.3.	Tereny lasów - do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym: E.3.1. - to lasy państwowe, w których podstawą gospodarki leśnej jest plan urządzania lasu Nadleśnictwa Kolumna. E.3.2. - to lasy niepaństwowe, E.3.3. - tereny wskazane do zalesienia
E.4.	Obszar szczególnej ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami z powierzchni - obejmujący wychodnie wapieni na powierzchnię.
E.6.	• Obszary udokumentowanych złóż surowców mineralnych o zaniechanej eksploatacji „Mogilno Duże” (zasoby bilansowe 179 tys.m³ kruszywa) i „Mogilno Duże II” (zasoby bilansowe 178 tys.m³), • Obszary potencjalnego występowania surowców mineralnych (kruszywo) z możliwością udokumentowania i eksploatacji po sporządzeniu planu miejscowego.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
K.2.	Obszar ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w przepisach gminnych: ▪ strefa ochrony archeologicznej z zarejestrowanym stanowiskiem archeologicznym oznaczonym numerem 48. Mogilno Duże, st.2 - osada - kultura przeworska. Ustalenia: obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi. Na prowadzenie nadzoru wymagany jest zezwolenie WKZ. O zezwolenie należy wystąpić najpóźniej na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. ▪ Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków: Mogilno Duże Nr 13 - dom mur. ok. 1920 r. (dz. 258) Mogilno Duże Nr 14 – dom (bud. d.szkoły), mur. ok. 1912 r. (dz.260/5) Mogilno Duże Nr 33 - dom mur. ok.1930 r. (dz.454) Mogilno Duże Nr 34 - dom mur. ok. 1936 r. (dz.457) Mogilno Duże Nr 40 - dom mur.drewn., ok. 1920 r. (dz.467) Mogilno Duże Nr 44 - dom drewn. ok. 1920 r. (dz. 474) Mogilno Duże Nr 47 - dom mur.. ok. 1920 r. (dz.480) Mogilno Duże Nr 48 - dom mur, ok. 1920 r. (dz. 482) Mogilno Duże Nr 50 – dom mur. ok. 1920 r. (dz. 488)
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.1.	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej
R.2.	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego. Część gruntów rolnych w dolinie Pałusznicy i w jej dolinie pobocznej jest zmeliorowana.
R3	Obszary rolne z możliwością lokalizacji elektrowni wiatrowych o wysokości Maksymalnie 60 m npt.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i przeznaczone do zabudowy dotychczasowym planem gminy obowiązującym do końca 2003 r. - do zachowania i uzupełniania tej zabudowy wiodącą funkcją mieszkalnictwa: zagrodowego i jednorodzinnego.
Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium.
Lz	Obszary zabudowy rekreacyjnej (leśniczowej) istniejące.
U.1.	Obszary usług publicznych: szkoła podstawowa.

PU	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej o uciążliwości w granicach własnego terenu.
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Adaptacja istniejącej sieci wodociągowej.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Wieś nie jest przewidziana do wyposażenia w kanalizację sanitarną.
O.3.	Odprowadzanie wód opadowych: Powierzchniowe na tereny własnych działek.
O.4.	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Rozbudowa w zależności od potrzeb.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń we właściwym stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących linii z sukcesywną przebudową linii napowietrznych na kablowe, podziemne.
O.7.	Gazownictwo: Zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy, wieś jest przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy.
Strefa komunikacji T:	
Droga powiatowa: Nr 4912E relacji Dobroń Mały - Ldzań ze ścieżką rowerową. Zalecane parametry: szerokość jezdni 6,0 - 7,0 m., szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 - 20,0 m. Nr 3310E relacji Mogilno Duże - Róża. Zalecane parametry: jezdnie 6,0 m., szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.	
Droga gminna: Nr 108055E relacji Mogilno Duże - Barycz - do przebudowy odcinek o nawierzchni gruntowej. Nr 108057E relacji Chechło II - Mogilno Duże. Ewentualna korekta przebiegu w nawiązaniu do projektu drogi ekspresowej S-14.	
Droga ekspresowa S-14 z węzłem na drogę ekspresową S-8 Droga ekspresowa S-8. Rezerwa terenu w korytarzu szerokości 100 m.	

MOGILNO MAŁE

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.2	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - środkowy odcinek doliny pobocznej systemu Pałusznicy przebiegający równoleżnikowo tuż za terenami zabudowy wsi - do zachowania
E.3.	Brak lasów
E.4.	Obszar szczególnej ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami z powierzchni - fragment wychodni wapieni.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
	Brak obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków. Brak obiektów o wartościach historyczno-kulturowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.1.	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej,
R.2.	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego. Brak gruntów zmeliorowanych.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i przesądzone do zabudowy - do zachowania i uzupełniania.
Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej
U.1.	Obszary usług publicznych - remiza OSP - do zachowania.
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Adaptacja istniejącej sieci wodociągowej.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Wieś jest przewidziana do wyposażenia w kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Zakrzewkach.
O.3.	Odprowadzanie wód deszczowych: Z terenów zabudowanych - powierzchniowo - na tereny własnych działek.
O.4.	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących urządzeń i sieci. Modernizacja zależnie od potrzeb.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Sukcesywna wymiana napowietrznych sieci telefonicznych na kablowe, podziemne.
O.7.	Gazownictwo: Zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy wieś jest przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy,
Strefa komunikacji T:	
projektowana ekspresowa S-14 , rezerwa terenu w korytarzu szerokości 70 m.	
Droga gminna: Nr 108056E relacji Dobroń Duży - Mogilno Małe. Adaptacja przebiegu, parametry zalecane: jezdnia szerokości 5,0 m. ,szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m. Nr 108057E relacji Chechło I - Mogilno Duże. Ewentualna korekta przebiegu w nawiązaniu do projektu trasy ekspresowej S-14.	

ORPELÓW - PRZYGOŃ

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.1.	Obszary i obiekty objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską: • Obszar Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański” - fragment na południe od drogi krajowej Nr 14. • Projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru” - fragment na północ od linii kolejowej z proponowanymi granicami według rysunku Studium.

E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: • odcinek doliny Pałuszniczy pomiędzy drogą Nr 14 a linią kolejową oraz pozostałe fragmenty doliny Pałuszniczy poza proponowanymi granicami OCHK - do zachowania z zakazem zabudowy poza terenami wskazanymi w studium.
E.3.	Tereny lasów - do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym: E.3.1. to lasy państwowe administrowane przez Nadleśnictwo Kolumna, E.3.2. to lasy niepaństwowe, E.3.3. tereny przewidziane do zalesienia
E.5.	Obszary wód powierzchniowych: rzeka Pałusznicza
E.6.	Obszary potencjalnych zasobów surowcowych - gliny zwałowe - do udokumentowania i ewentualnej eksploatacji po sporządzeniu planu miejscowego.
E.7.	Zagrożenia środowiska: • Obszar uciążliwości akustycznej od linii kolejowej i drogi krajowej Nr 14. • Obszar podmokłości w dolinie rz. Pałuszniczy.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
K.2.	Obszary ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w przepisach gminnych: ▪ strefa ochrony archeologicznej z zarejestrowanymi stanowiskami o numerach: 50. Niewółka, st. 1 - ślady osadnictwa - kultura przeworska - ślady osadnictwa - kultura polska, 51. Orpelów, st.1 - osada - kultura łużycka/kultura grobów kloszowych, - osada - kultura przeworska, - osada - kultura polska 52. Orpelów, st.2 - osada - kultura łużycka, 53. Orpelów, st.3 - osada - kultura grobów kloszowych Ustalenia: W obrębie strefy ochrony archeologicznej - obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi. Prowadzenie nadzoru wymaga zezwolenia WKZ. O zezwolenie należy wystąpić najpóźniej na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. ▪ Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków: - Orpelów Nr 10 - dom drewn. pocz. XX w. (dz. 364) - Orpelów Nr 22 - dom drewn. pocz. XX w. (dz. 347) - Orpelów Nr 23 - dom mur. ok.1918 r. (dz.346) - Orpelów Nr 26 - dom mur. ok.1920 r. (dz. 629) - Orpelów Nr 49 - dom mur. ok.1920-25 r. (dz.594/3) - Orpelów Nr 51 - dom mur. ok. 1925 r. (dz. 592/2) - Orpelów Nr 56 - dom mur. ok.1920 r. (dz. 310) - Budynek szkoły podstawowej, ob. dom, mur. 1936 r. (dz. 608) ▪ Obydwa sołectwa leżą w granicach obszaru wskazanego do ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenia: Kształtowanie nowej zabudowy powinno się cechować szczególną troską o nawiązywanie do tradycyjnej zabudowy Kolumny. Szczegółowe doprecyzowanie zasad – w planie miejscowym, który gmina zamierza sporządzić. .
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.1.	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej,
R.2.	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego Znacząca część gruntów rolnych w obszarach R.1 i R.2 jest zmeliorowana.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,;	

Mz	Tereny zabudowane i przewidziane do uzupełnienia zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej,
Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium
LM	Istniejące obszary zabudowy mieszkaniowo-lotniskowej w Przygoniu
U.1.	Obszary usług publicznych: remiza OSP,
U.2.	Obszary usług pozostałych na wydzielonych działkach: zlewnia mleka, śrutownik, hurtownie, hotel, projektowane usługi przy drodze Nr 14, stacja paliw
PU	Obszary przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej : d.SKR. d.RSP i projektowane,
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Wieś Orpelów zaopatruje ujęcie wody w Markówce, Orpelów-Przygoń jest zaopatrywana w wodę z ujęcia w Łasku
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Wieś jest przewidziana do wyposażenia w kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków alternatywnie: 1) do projektowanej wiejskiej oczyszczalni ścieków w Orpelowie, 2) do oczyszczalni w Dobroniu-Zakrzewkach, 3) do oczyszczalni w Łasku. Ścieki z Przygonia po przepompowaniu, powinny być skierowane do systemu kanalizacji Kolumny.
O.4.	Elektroenergetyka: O.4.1. Urządzenia ponadlokalne: odcinek linii 110 kV do GPZ w Łasku, O.4.2. Urządzenia lokalne: Adaptacja istniejących sieci i urządzeń, rozbudowa stosownie do potrzeb.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących sieci. Sukcesywna wymiana linii napowietrznych na kablowe, podziemne. Stacja bazowa telefonii komórkowej w Przygoniu
O.7.	Gazownictwo: O.7.1. Urządzenia ponadlokalne: Odcinek gazociągu Łódź-Sieradz ze strefą techniczną. O.7.2. Urządzenia lokalne: Projektowana gazowa sieć rozdzielcza zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy.
Strefa komunikacji T:	
Droga krajowa: Nr 14. Adaptacja przebiegu i parametrów.	
Drogi gminne: Nr 108053E relacji droga krajowa Nr 14 - droga powiatowa Nr 3301E o parametrach zalecanych: szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 -15,0 m., szerokość jezdni 5-6 m. Nr 103346E. Parametry zalecane: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m. jezdni - 5,0 m.	
Drogi dojazdowe do terenów zabudowanych - zgodne z planami miejscowymi i wytycznymi w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 43, poz. 430)	

POLESZYN

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.1.	Projektowany obszar chronionego krajobrazu „Dolina Neru”
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - poboczne dolinki systemu doliny Pałuszniczy - do zachowania z ograniczeniem nowej zabudowy,
E.3.	Tereny lasów - do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym: E.3.1. to lasy państwowe, w których podstawą gospodarowania jest plan urządzania lasu Nadleśnictwa Kolumna.
E.3.	E.3.2. to lasy niepaństwowe, w których podstawą gospodarowania są ustalenia planu urządzania lasu wsi Poleszyn, E.3.3. to tereny przewidziane do zalesienia w planie urządzania lasu wsi oraz według propozycji studium.
E.6.	Potencjalne obszary występowania surowców mineralnych - glin zwałowych - z możliwością udokumentowania i, po sporządzeniu planu miejscowego, eksploatacji.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
K.2.	Obszary ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w przepisach gminnych: - ▪ fragment strefy ochrony archeologicznej ze stanowiskami archeologicznymi oznaczonymi numerami: 54. Poleszyn, st.1 - osada - kultura polska, 55. Poleszyn, cmentarzysko - kultura grobów kloszowych, osada - kultura polska 56. Poleszyn, st.3 - cmentarzysko - kultura przeworska, - ślady osadnictwa - kultura polska 73. Poleszyn, st.1. - średniowiecze, bez chronologii, obszar 6949, st.29 Ustalenia: w granicach strefy - obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi po uzyskaniu zezwolenia WKZ na prowadzenie tego nadzoru. ▪ Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków: Zespół dworsko-parkowy z dworem drewnianym ok. 1880 r. oraz parkiem.
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.1.	Obszar występowania chronionych gleb mineralnych III kl. bonitacyjnej
R.2.	Obszar występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i do uzupełnienia zabudową
Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium
Lz	Obszary o funkcji rekreacyjnej (letniskowej)
MR	Strefa rozproszonego osadnictwa rolniczego i procesów jego przekształcania w funkcję letniskową. Dopuszcza się tu możliwość uzupełniania zabudowy rolniczej i letniskowej na istniejących działkach przy drogach gminnych i wiejskich określonych na rysunku studium.
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	

O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Zachowanie i konserwacja istniejących sieci. Rozbudowa stosownie do potrzeb.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Wieś przewidziana do indywidualnych sposobów gromadzenia i neutralizacji ścieków komunalnych. Kanalizacja możliwa dla części wsi pod warunkiem przyjęcia do realizacji wariantu budowy oczyszczalni ścieków w Orpelowie.
O.3.	Odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo na teren własnych działek.
O.4.	Elektroenergetyka: O.4.1. Urządzenia ponadlokalne: fragment linii EE 110 kV Rypułtowice-Łask, O.4.2. Urządzenia lokalne: adaptacja istniejących sieci i urządzeń.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Zachowanie istniejących linii telefonicznych. Sukcesywna wymiana linii napowietrznych na kablowe, podziemne.
O.7.	Gazownictwo: Zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy wieś jest przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy.
Strefa komunikacji T:	
Droga powiatowa: Nr 3301E relacji Wronowice - Janowice obecnie o nawierzchni gruntowej wymagająca przebudowy do uzyskania nawierzchni ulepszonej. Z uwagi na niewielki ruch - szerokość jezdni może wynosić 5,0 m.	
Droga gminna: Nr 108053E relacji Poleszyn Górny - Orpelów - droga krajowa Nr 14. Adaptacja przebiegu, zalecane parametry: jezdnia szerokości 5,0 m., szerokość w liniach rozgraniczających - 12,0 m.	

RÓŻA

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.1.	Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską: - cała wieś leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiańskim”
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - odcinek pobocznej doliny Pałusznicy przebiegający na skraju kompleksu lasu państwowego - do zachowania z zaleceniem utrzymania łąk jako najwłaściwszej formy użytkowania.
E.3.	Tereny lasów przewidziane do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym: E.3.1. to lasy państwowe, w których podstawą gospodarowania są ustalenia planu urządzania Nadleśnictwa Kolumna, E.3.2. To lasy niepaństwowe, w których podstawą gospodarowania są ustalenia planu urządzania lasu wsi Róża, E.3.3. to tereny przewidziane do zalesienia.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	

K.2.	Obszary i obiekty ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w przepisach gminnych: - rejon stanowiska archeologicznego poza strefą ochrony archeologicznej oznaczony numerem 58. Róża, st.2 - ślady osadnictwa - epoka kamienia. Ustalenia: wszelkie inwestycje w rejonie stanowiska wymagają nadzoru archeologicznego. - Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków: Róża Nr 6 – dom, drewn. ok. 1920 r. (dz. 63) Róża Nr 13 – dom, drewn. lata 30. XX w. (dz. 56) Róża Nr 26 – stodoła w zagrodzie, drewn. ok. 1930 r. (dz. 42) Róża Nr 30 – obora w zagrodzie, mur.drewn. ok. 1920 r. (dz. 34) Róża Nr 42 – dom, drewn. ok. 1908 r. (dz. 20/3) Róża Nr 42 – stodoła z oborą – drewn. ok. 1918 r. (dz. 20/3) Róża Nr 43 – dom, drewn. ok. 1908-1910 r. (dz. 19) Róża Nr 50 – obora, mur. ok. 1935 r. (dz. 12) Róża Nr 50 – stodoła, drewn. lata 20. XX w. (dz. 12) Róża Nr 55 - - dom, drewn. ok. 1920 r. (dz. 7) Róża Nr 58 – dom, drewn. ok. 1930 r. (dz. 3) Kapliczka, mur. 1931 r. – na wys. posesji Nr 30. Kapliczka, drewn. ok.1920 r na skrzyżowaniu dróg przy wjeździe do wsi z Pawłówka, Kapliczka, metal. ok. 1966 r. na skrzyżowaniu dróg przy wjeździe do wsi z Mogilna Dużego
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.2.	Obszar występowania gleb pochodzenia organicznego.
	Grunty w dolinie są zmeliorowane.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i do uzupełnienia zabudowy
Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy wiodącą funkcją mieszkaniową: zagrodową i jednorodzinną w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium
U.1.	Obszary usług publicznych: remiza OSP, boisko sportowe,
PU	Obszary przemysłu, składów i wytwórczości: Zakład Produkcji Mrożonek z ograniczeniami do rozbudowy.
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Zachowanie i konserwacja istniejącej sieci.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Nie przewiduje się kanalizacji sanitarnej. Dopuszczalne wszelkie indywidualne rozwiązania w zakresie gromadzenia i neutralizacji ścieków.
O.4.	Elektroenergetyka: O.4.1. Urządzenia ponadlokalne: linia 220 kV Rogowiec - Rypułtowice oraz linia 110 kV relacji GPZ Żelów - RPZ Pabianice, O.4.2. Urządzenia lokalne: adaptacja istniejącej linii 15 kV i stacji trafo.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.

O.6.	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących linii telefonicznych. Sukcesywna wymiana linii napowietrznych na kablowe, podziemne.
O.7.	Gazownictwo: Wieś przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy.
Strefa komunikacji T:	
Projektowana droga ekspresowa S-8: Rezerwa terenu w korytarzu szerokości 100 m.	
Droga powiatowa: Nr 3310E relacji Mogilno Duże - Róża o nawierzchni asfaltowej. Adaptacja przebiegu i parametrów. Nr 3313E Róża - granica gminy (Ślądkowice) o nawierzchni gruntowej.	

WINCENTÓW

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - Zachodnia część wsi położona w granicach doliny Pałuszniczy. Skraj tego obszaru jest zabudowany. Pozostałą, niezabudowaną część należy z zabudowy wykluczyć. - górny odcinek pobocznej doliny systemu Pałuszniczy.
E.3.	Tereny lasów do zachowania dotychczasowej funkcji, w tym: E.3.1. to lasy państwowe Nadleśnictwa Kolumna, E.3.2. to lasy niepaństwowe, w których podstawą gospodarowania jest plan urządzania lasu wsi Wincentów, E.3.3. to tereny przewidziane do zalesienia.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
	Brak obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: Wincentów Nr 11 - dom drewn., ok. 1925 r. i obora mur. ok. 1925 r. (dz. 51) Wincentów Nr 12 - dom mur. ok. 1925 r. (dz. 44) Wincentów Nr 16 - dom drewn. ok. 1918 r. (dz. 53/1) Wincentów Nr 21 - dom drewn. ok. 1925 r. Wincentów Nr 26 - dom drewn. ok. 1925 r. (dz. 71) Wincentów Nr 33 - dom mur. lata 20. XX w. (dz. 76) Wincentów Nr 38 - dom mur. lata 20. XX w. (dz. 94) Wincentów Nr 39 - dom drewn. ok. 1915 r., obórka mur. ok. 1920 r. (dz. 95) Kapliczka metal. na skrzyżowaniu dróg przy wjeździe do wsi od strony Dobronia
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.1.	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej,
R.2.	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego. Mały fragment gruntów jest zmeliorowany.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i przewidziane do uzupełnienia zabudowy

Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej w ciągach przy istniejących drogach
MR	obszar osadnictwa rozproszonego przy drodze wiejskiej oznaczonej na rysunku studium z możliwością uzupełniania zabudowy rolniczej,
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Zachowanie i konserwacja istniejącej sieci wodociągowej z rozbudowa sieci,
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Tereny zabudowy przy drodze gminnej są przewidziane do wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni w Zakrzewkach.
O.4.	Elektroenergetyka: O.4.1. Urządzenia ponadlokalne: fragment linii EE 110 kV Rypułtowice-Łask, O.4.2. Urządzenia lokalne: Adaptacja istniejącej linii 15 kV i stacji trafo.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących linii telefonicznych z sukcesywną wymianą linii napowietrznych na kablowe, podziemne.
O.7.	Gazownictwo: O.7.1. Urządzenia ponadlokalne: fragment gazociągu wysokiego ciśnienia Łódź-Sieradz. O.7.2. Urządzenia lokalne: Projektowana sieć gazowa rozdzielcza według koncepcji gazyfikacji gminy.
Strefa komunikacji T:	
Droga powiatowa: Nr 4912E skrajem dotykająca wsi.	
Droga gminna: Nr 108052E relacji Chechło I - Wincentów. Adaptacja przebiegu, zalecane parametry: jezdnia min. 5,0 m., szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m. nawierzchnia sfaltowa.	

WYMYŚŁÓW FRANCUSKI

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.1.	Obszary i obiekty objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską: - projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: pozostałe, poza projektowanymi granicami OCHK, początkowe odcinki systemu dolinnego Pałuszniczy - do zachowania z zaleceniem zieleni łąkowej lub zalesień.
E.3.	Tereny lasów, w tym: E.3.1. to lasy państwowe Nadleśnictwa Kolumna, E.3.2. to lasy niepaństwowe, w których podstawą gospodarowania jest plan urządzania lasu wsi Wymysłów Francuski, E.3.3. to tereny przewidziane do zalesienia. Alternatywą jedynie użytkowanie rolnicze.

E.5.	Ochrona zasobów surowcowych: - złoża „Wymysłów” - mułki ilaste - obecnie zaniechane i częściowo zrehabilitowane, stanowi fragment większego obszaru występowania surowców, posiadającego formę nieregularnych soczewek. Możliwość dalszego udokumentowania i eksploatacji.
E.7.	Obszar zdegradowany zaniechaną eksploatacją i nie poddany rekultywacji.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
	Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych wpisane do gminnej ewidencji zabytków: Cegielnia, mur. ok.1920 r. (dz. 109/1) Wymysłów Fr. Nr 7 - dom mur. ok.1920 r. (dz. 11)
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.1.	Brak obszarów występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej,
R.2.	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego. Brak gruntów zmeliorowanych.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i przewidziane do uzupełnienia zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej; zagrodowej i jednorodzinnej.
Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej; zagrodowej i jednorodzinnej w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium
MR	Obszary osadnictwa rozproszonego z możliwością uzupełnienia zabudową rolniczą przy drogach gminnych i wiejskich według rysunku studium.
Lz	Obszary zabudowy lotniskowej
PU	Obszary przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej: istniejącej cegielni możliwej do uruchomienia
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Tereny wsi są przewidziane do wyposażenia w wodociąg wiejski.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Przewiduje się tu indywidualne sposoby gromadzenia i neutralizacji ścieków.
O.4.	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących sieci telefonicznych.
O.7.	Gazownictwo: Nie przewiduje się tu doprowadzenia gazu przewodowego.
Strefa komunikacji T:	
Drogi gminne: Nr 108051E relacji: (Kudrowice) granica gminy - Wymysłów o nawierzchni gruntowej.	

WYMYŚŁÓW PIASKI

Strefa ochrony ekologicznej E:	
E.1.	Obszary i obiekty objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską: - projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”.
E.2.	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - początkowe odcinki systemu dolinnego Pałusznicy - do zachowania z zaleceniem użytkowania jako zieleń łęgowa.
E.3.	Tereny lasów, w tym: E.3.1. to lasy państwowe Nadlesnictwa Kolumna, E.3.2. to lasy niepaństwowe, w których zasady gospodarowania określa plan urządzania lasu wsi Wymysłów Piaski, E.3.3. to tereny przewidziane w planie urządzania lasów niepaństwowych i według studium do zalesienia.
Strefa ochrony wartości kulturowych K:	
K.2.	Obiekty ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w przepisach gminnych: - ZC - dwa nieczynne cmentarze położone w lesie na gruntach należących do gminy - do zachowania i ochrony, wpisane do gminnej ewidencji zabytków. - kapliczka mur. ok. 1946 r. na skrzyżowaniu dróg Dobroń-Kudrowice i Wymysłów Piaski-Piątkowisko
Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:	
R.2.	W obszarach dolinnych występują chronione gleby pochodzenia organicznego. Brak gruntów zmeliorowanych.
Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:	
Mz	Obszary zabudowane i przewidziane do uzupełnienia zabudową
Mr	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: Mr1 - Obszary do zabudowy o wiodących funkcjach mieszkaniowych; zagrodowej i jednorodzinnej w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium
Mr1	Tereny do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazane w zmianie studium.
LM	Obszary do zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) i mieszkaniowej jednorodzinnej
Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:	
O.1.	Zaopatrzenie w wodę: Tereny wsi nie są przewidziane do wyposażenia w wodociąg wiejski z gminy Dobroń. Wodociąg może być doprowadzony ze wsi Wysieradz w gm. Wodzierady.
O.2.	Odprowadzanie ścieków: Nie przewiduje się tu kanalizacji sanitarnej. Dopuszczalne są wszelkie indywidualne sposoby gromadzenia i neutralizacji ścieków.
O.4.	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejącej linii 15 kV i stacji trafo. Rozbudowa zależnie od potrzeb.
O.5.	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
O.6.	Telekomunikacja: Brak linii telefonicznej i budowy takowej nie przewiduje się.

O.7.	Gazownictwo: Nie przewiduje się budowy sieci gazowej rozdzielczej.
Strefa komunikacji T:	
Droga wiejska: Adaptacja przebiegów istniejących. Przebudowa do parametrów według potrzeb związanych z obsługą terenów zabudowy.	

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr X/77/2007
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 15 listopada 2007 r.

W okresie wyłożenia projektu zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dobroń w okresie od 22 maja 2007 r. do 21 czerwca 2007 r. z możliwością składania uwag do dnia 12 lipca 2007 r. wpłynęło do Wójta Gminy 11 uwag. Uwagi zostały złożone przez:

1. Państwo Jana i Annę Bukowskich zam. w Pabianicach, ul. Żniwna 12 m 2. Uwaga dotyczyła przeznaczenia działki Nr 224/14 w miejscowości Chechło I przy ul. Witkiewicza pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami (zakład krawiecki). Uwzględnienie uwagi nie wymagało zmiany Studium, bowiem działka już w dotychczasowym Studium leży na terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.
2. Mieszkańców ulicy Torowej w Dobroniu (29 podpisów na wspólnej uwadze). Uwaga dotyczyła uregulowania kwestii dostępu do drogi publicznej zabudowanego terenu wzdłuż terenu PKP, dotychczas obsługiwanego przez ulicę Torową, leżącą w całości w granicach terenu PKP – stanowiącego teren zamknięty. Uwaga została przez Wójta Gminy Dobroń uwzględniona w całości poprzez poprowadzenie wzdłuż terenu kolejowego nowej drogi publicznej. Będzie to wymagało podjęcia działań o wyłączenie ulicy Torowej z terenu zamkniętego w całości lub w części w drodze stosownej decyzji Ministra Transportu, ale też przeznaczenia części terenów prywatnej własności na drogę publiczną. Według wstępnego rozpoznania sprawy w Zakładzie Linii Kolejowych i Zakładzie Gospodarki Nieruchomościami PKP w Łodzi – kwestia przekazania gminie części terenu PKP będzie mogła być podjęta po podjęciu decyzji o modernizacji linii kolejowej Łódź Kaliska – Ostrów Wielkopolski.
3. Pana Mariusza Widawskiego zam. w Pabianicach, ul. Wileńska 53/38. Uwaga dotyczyła – tak jak mieszkańców ul. Torowej w Dobroniu – kwestii zapewnienia dostępu do drogi publicznej terenom położonym wzdłuż linii PKP w Dobroniu. Rozstrzygnięcie Wójta Gminy jest analogiczne jak w punkcie 2.
4. Pana Mirosława Filipczaka zam. w Chechle I, ul. Długa 74. Uwaga dotyczyła przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki Nr 4/2 od ul. Podmiejskiej do rowu RP-4. Wójt Gminy postanowił uwagę uwzględnić w części poprzez przedłużenie terenu w pasie na głębokość 80 m przy ul. Podmiejskiej do granicy administracyjnej z miastem Pabianice.
5. Pana Adama Kani zam. w Dobroniu przy ul. Polnej 15. Uwaga dotyczyła uwzględnienia możliwości budowy 5 elektrowni wiatrowych o wysokości maksimum 60 m na działce Nr 232/2 w Mogilnie Dużym. Uwagę Wójt Gminy postanowił uwzględnić oznaczając część terenów rolnych we wsi Mogilno Duże symbolem R₃, na których ustala się możliwość budowy elektrowni wiatrowych. Uwzględnienie uwagi wymagało ponownienia uzyskania opinii do Studium przez Wojewódzki Sztab Wojskowy w Łodzi.
6. Pana Andrzeja Kurzawskiego zam. w Wymysławie Francuskim 7. Uwaga dotyczyła przeznaczenia działek rolniczych Nr 132/3 i 132/5 położonych w Wymysławie Francuskim pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Działki te stanowiłyby przedłużenie działek Nr 132/1 i 132/2, które już zostały sprzedane. W dotychczasowym Studium działki Nr 132/3 i 132/5 były przeznaczone do zalesienia. Wójt Gminy postanowił o przeznaczeniu pod zabudowę tylko działki Nr 132/3. Działka Nr 132/5 przylegająca do kompleksu

leśnego, szerokości zaledwie około 20 m, bez jakiegokolwiek uzbrojenia, z dostępem do drogi wewnętrznej szerokości ok. 6 m, wydzielonej przez dotychczasowego właściciela, nie powinna być przeznaczona pod zabudowę.

7. Państwo Joanna i Andrzej Gruszczyńskich zam. w Łodzi, ul. Lodowa 50 blok 30 m 12. Uwaga dotyczyła przeznaczenia działki Nr 132/2 we wsi Wymysłów Francuski pod zabudowę mieszkaniową. Uwagę Wójt Gminy postanowił uwzględnić w całości.
8. Pani Czesławy Adamkiewicz zam. w Mogilnie Dużym 5. Uwaga dotyczyła przeznaczenia działek rolnych Nr 647/9, 647/10, 647/11, 647/12, 646/9, 646/10, 646/11, 646/12 w miejscowości Orpelów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wójt Gminy postanowił uwagę uwzględnić w całości poprzez przedłużenie terenów położonych wzdłuż istniejącej drogi gminnej pod zabudowę mieszkaniową.
9. Pana Bogumiła Krawczyka zam. w Pabianicach, ul. Wiązowa 16. Uwaga dotyczyła przeznaczenia części działki Nr 5 w miejscowości Chechło I przy ul. Podmiejskiej do rowu RP-4 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wójt Gminy postanowił uwagę uwzględnić w części położonej w pasie przy ul. Podmiejskiej na głębokość około 80 m.
10. Pana Piotra Płóciennika reprezentującego firmę „Orzeszek Bis” Sp.j. w Mogilnie Dużym 28A. Uwaga dotyczyła przeznaczenie działek Nr 286/2, 286/1, 287 i 285 pod zabudowę produkcyjno-usługową umożliwiającą rozwój istniejącej firmy magazynowania i konfekcjonowania bakalii oraz innych produktów spożywczych. Wójt Gminy postanowił uwzględnić uwagę w całości.
11. Pana Dariusza Pietrzaka zam. w Pabianicach, ul. św.Rocha 3/5 dot. przeznaczenia działki Nr 115/2 w Wymysławie Francuskim pod zabudowę mieszkaniową,
Pani Małgorzaty Krulik zam. Szczerki 6, gmina Dobroń dot. przeznaczenia działki Nr 115/3 w Wymysławie Francuskim pod zabudowę mieszkaniową,
Pani Emilii Pietrzak zam. w Wymysławie Francuskim 13/1 dot. przeznaczenia działki Nr 115/5 pod zabudowę mieszkaniową,
Pana Marcina Pietrzaka zam. Wymysłów Francuski 13/1 dotyczącej przeznaczenia działki Nr 115/6 pod zabudowę mieszkaniową,
Pana Sylwestra Pietrzaka zam. Wymysłów Francuski 13/1 dot. przeznaczenia działki Nr 115/7 pod zabudowę mieszkaniową,
Pana Marka Zakrzewskiego zam. w Łasku, ul. Jana Pawła II 9/46 dot. przeznaczenia działki Nr 115/9 pod zabudowę mieszkaniową.
Wójt Gminy postanowił uwagi zawarte we wspólnym piśmie podpisanym przez Małgorzatę Krulik, jednak złożonym w imieniu w/w osób, odrzucić. Działki te leżą w otoczeniu innych nieruchomości rolnych, daleko od kształtowanego ciągu zabudowy wsi Wymysłów Francuski. Wszystkie działki (jest ich 8) zostały wydzielone w 2001 r. na podstawie podziału nieruchomości rolnej, nie mają dobrego dostępu do drogi publicznej, nie są uzbrojone i żadne uzbrojenie nie jest tam planowane. Najbliżej tego zespołu działek znajduje się jedno siedlisko rolnicze dawnego właściciela podzielonej nieruchomości rolnej, a inne zabudowane siedlisko rolnicze leży w odległości 200 m w linii prostej od najbliższej działki objętej uwagą. Następne 2 działki nierolnicze są położone w sąsiedztwie nieczynnej cegielni, a kolejna – w odległości prawie 400 m przy drodze do wsi Piątkowisko gm.Pabianice. W gminie jest wystarczająco dużo wyznaczonych terenów budowlanych o lepszej lokalizacji i przewidzianych do uzbrojenia, niż działki „w szczerym polu”. Uwagi dotyczące działek, o które wnoszą w/w osoby, należy odrzucić.

Rada Gminy w Dobroniu potwierdza niniejszym zasadność i prawidłowość dokonanego rozstrzygnięcia w/w uwag wniesionych do projektu zmiany Studium podczas wyłożenia do publicznego wglądu.