

## 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).

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80, poz. 717 ze zm.) przewiduje, że *dla określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego* studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest nadal obowiązującym dokumentem uchwalanym przez radę gminy, który podlegać powinien bieżącej aktualizacji. Ustawa ta, a także zmiany w innych przepisach prawnych regulujących politykę przestrzenną, zgłoszone wnioski do aktualnie sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń dla obszaru w centralnej części gminy, zmiany w ustaleniach polityki wojewódzkiej, wywołują już teraz potrzebę przystosowania zapisu STUDIUM do aktualnych wymogów prawnych.

Aktualnie obowiązująca ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie stwierdza w art. 9 ust.4 „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Z uwagi na to, że w opracowaniu pozostaje plan miejscowy dla centralnej części gminy i nie ma zachowanej w pełnym zakresie zgodności jego ustaleń z dotychczasowym studium, dokonanie niezbędnych zmian w tym dokumencie stało się zadaniem niezwykle pilnym.

Wójt Gminy Dobroń przystąpił do sporządzania zmiany Studium gminy Dobroń powierzając wprowadzenie niezbędnych zmian firmie autorskiej dotychczasowego studium tj. Adeli i Jerzemu Hibner - Projektowanie urbanistyczne i opracowania różne z/s w Zduńskiej Woli.

Niniejszy tekst obejmując zarówno treści zawarte w studium uchwalonym w 2000 r. jak i wprowadzone doń zmiany, jest tekstem ujednoczonym, 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 ROKU ORAZ DOKONANYCH W NIM ZMIAN.**

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. Planu 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,
- posługiwania 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 umożliwi 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 zmian do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń uchwalonego w 2000 r. stanowiły:

1. uchwała Nr XVIII/126/04 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 24 czerwca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń”, podjęta na podstawie Oceny aktualności Studium opracowanej przez Wójta Gminy i zaopiniowanej przez Gminną Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w dniu 31 maja 2004 r.
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,
5. aktualne ustalenia władzy samorządowej gminy w zakresie polityki społeczno-gospodarczej i koncepcji inwestowania oparte na wieloletnim planie inwestycyjnym gminy Dobroń 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 centralnej części gminy obejmującej najbardziej zurbanizowane części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Dobroń Mały i Dobroń Duży oraz fragment sołectwa Wincentów do sporządzania którego przystąpiono równoległe z opracowywaniem zmian w studium.

Nadrzędnym celem dokonania zmian w „Studium...” z 2000 r. jest więc dostosowanie jego zapisu do wymagań obecnie obowiązującej ustawy oraz innych, zmienionych w międzyczasie aktów prawnych odnoszących się do polityki przestrzennej tak, aby nowe „Studium...” stało 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 2003 r.**

Nowa ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniła zakres i problematykę oraz tryb sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Z nowych, obowiązkowych do uwzględnienia elementów studium, należy wyszczególnić i ustalić:

- zasady ochrony dóbr kultury współczesnej,
- określić obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym,
- obszary stanowiące przestrzeń publiczną,
- określić obszary, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- określić obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- wyszczególnić obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- obszary występowania złóż surowców mineralnych,
- obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych, granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych
- oraz inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.

Przystępując zatem do korekty pierwszej edycji studium przyjętej uchwałą Nr XIX/138/2000 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 12 października 2000 r. należało dostosować cały dokument do wymagań obecnie obowiązującej ustawy. W zdecydowanej większości zarówno uwarunkowania jak i ustalenia studium pozostaną bez zmiany, dokonano jednak aktualizacji danych informacyjnych oraz dostosowano do realiów i wymagań nowej ustawy niektóre ustalenia. W niniejszym opracowaniu uzupełniono dotychczasową treść o następujące zagadnienia:

- 1) w zakresie problematyki dotyczącej środowiska przyrodniczego:
  - propozycje Wojewody Łódzkiego w zakresie objęcia w granicach gminy Dobroń nowych terenów ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody wraz z korektą granic i zmianą nazw obszarów już objętych ochroną prawną,
  - nowe, utworzone po 2000 r. obszary objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

- granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Niecka Łódzka” pominiętego w poprzednim opracowaniu studium,
  - korekta granicy zbiornika retencyjnego „Kolumna”,
  - korekta granic terenów rolniczych przewidzianych do zalesienia,
  - korekta udokumentowanych złóż surowców mineralnych,
  - korekta ustaleń studium dotycząca studni głębinowych stanowiących obszar zasobowy wód podziemnych dla miasta Pabianice,
- 2) w zakresie problematyki dotyczącej dóbr kultury i środowiska kulturowego:
- korekta stref ochrony konserwatorskiej: ścisłej i częściowej oraz ekspozycji kompleksu młyńskiego w Talarze jako dominanty krajobrazowej,
  - korekta strefy ochrony archeologicznej i istniejących stanowisk archeologicznych,
- 3) w zakresie terenów przeznaczonych pod zabudowę: mieszkaniową, zagrodową, rekreacyjną, usługową i przemysłową - zgodnie z wnioskami wynikającymi z równoległe opracowywanego planu miejscowego dla obszarów części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży oraz złożonych przez osoby fizyczne,
- 4) w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- korekta przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - wyznaczenie miejsca do czasowego składowania odpadów niebezpiecznych,
  - zmiana numerów i klas dróg powiatowych,
  - zmiana numeru drogi krajowej Nr 44 na Nr 12, głównej ruchu przyspieszonego,
  - korekta rozwiązania węzła drogowego „Dobroń” drogi ekspresowej S-14 z drogą krajową Nr 14,
  - zmiana klasy projektowanej autostrady A-8 na drogę ekspresową S-8 oraz uzupełnienie o lokalizację węzła „Łask”,
  - korekta przebiegu ścieżek rowerowych,
- 5) w zakresie innych elementów studium: aktualizacja nazw wsi zgodnie z uchwałą Rady Gminy w Dobroniu i rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 października 2004 r. w sprawie ustalenia i zmiany urzędowych nazw niektórych miejscowości oraz obiektu fizjograficznego (Dz.U.Nr 229, poz. 2312).
- wyznaczenie obszarów stanowiących przestrzeń publiczną,
  - oznaczenie obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi,
  - oznaczenie obszarów wymagających uzyskania zgody właściwych organów na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze,
  - oznaczenie obszarów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę, na których nie występują ograniczenia w lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,

- aktualizacja nazw wsi zgodnie z uchwałą Rady Gminy w Dobroniu i rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 października 2004 r. w sprawie ustalenia i zmiany urzędowych nazw niektórych miejscowości oraz obiektu fizjograficznego (Dz.U.Nr 229, poz. 2312).
- uzupełnienie studium o wskaźniki w zakresie zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. (Dz.U.Nr 118, poz. 1233).

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 km<sup>2</sup>. Stanowi to 0,5 % powierzchni województwa łódzkiego i 20,5 % powierzchni powiatu pabianickiego.

Z liczbą ludności 6.530 osób 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. Obecne, negatywne oddziaływania lotniska w postaci przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego - nie obejmują gminy Dobroń.

## **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 pierwszorzędnej 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. Jednak dopiero 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 w kompleksie lasów państwowych,
- 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, 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 „Rypułtowiec” 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 „Rypułtowiec” 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 Zakrzewkach.

##### **4.3. Zaopatrzenie w wodę:**

W gminie Dobroń, we wsi Chechło I i Chechło II nadal jeszcze istnieje o randze ponadlokalnej 5 studni głębinowych, które miały stanowić rezerwowe źródło wody dla miasta Pabianice. Ostatnio jednak, z uwagi na brak potrzeb została podjęta decyzja o likwidacji 4 z tych studni. Pozostała do zachowania jedna studnia z uruchamianym okresowo 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 obejmuje 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”

#### **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 npm, lekko nachyloną ze wschodu na zachód, ponacinaną formami dolinnymi i urozmaiconą płaskimi obniżeniami powytopiskowymi.

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 wspólnie przez rzekę Pałusznicę. W południowo-zachodniej części gminy przebiega znacznie węższa dolina rzeki Grabi.

W obrębie doliny wód roztopowych oraz fragmentami wzdłuż doliny Grabi występują wyraźnie wykształcone późnoplejstocenyjskie 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 wydm parabolicznych i wałowych, o zróżnicowanych wysokościach względnych od 3-18 m, stromych zboczach, których spadki często przekraczają 10%. Duże skupiska wydm znajdują się także na południe od wsi Barycz oraz na południe od wsi Mogilno Duże. Rozmieszczenie obszarów wydmowych przedstawiono na rysunku studium pn. 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 plejstocenyjskie (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 holocenyjskie (piaski eoliczne, deluwialne, torfy, namuły, mułki, piaski aluwialno-bagienny).

W rejonie wsi Dobroń-Żabieniec i Mogilno Duże na powierzchni terenu pojawiają się wychodnie utworów kredy górnej. Obszary te przedstawiono na rysunku pn. Uwarunkowania rozwoju gminy.

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

- udokumentowane w kategorii C1 złożo 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 powierzchnie 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 - złożo zaniechane o zasobach bilansowych 179 tys. ton

Mogilno Duże II - złożo 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

Złożo 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

### 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 łągu 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 wariantcie ograniczonego rozwoju gospodarczego gminy deficyt ten wzrośnie w 2030r do 70%
- w wariantcie 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 retencji<sup>1</sup> z przeznaczeniem dla potrzeb rolnictwa. Zbiornik o normalnym poziomie piętrzenia 178,0 m npm jest zbiornikiem nizinnym, zanurzonym, płytkim, o pojemności 5170 tys m<sup>3</sup> i powierzchni zalewu 229 ha. Przewidywane było wykorzystywanie powierzchni wodnej zbiornika oraz terenów przyległych w celach sportowych i rekreacyjnych.

---

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

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 przekształci warunki hydrologiczne w dolinie rzeki Grabi, która obecnie stanowi Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Grabi”, 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 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 długości 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. m<sup>3</sup>/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 m<sup>3</sup>/h.

#### **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 przewodzie piaszczyste i gliny, lokalnie gliny pylaste o miąższościach powyżej 4,5 m. (lokalnie w przewarstwiach 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 bielicowe, 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 obydwu rysunkach studium uznając za konieczne ich pełną 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 Pałuszniczy oraz innych cieków wodnych, a także w lokalnych zagłębieniach. Rozmieszczenie gleb pochodzenia organicznego przedstawiono na obydwu rysunkach studium uznając za zasadne ich pełne wyłączenie z nierolniczego i nieleśnego użytkowania.

### **1.6. Warunki klimatyczne**

Wg podziału klimatycznego Polski W. Okołoowicza 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 hydrograficzna. 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 (zacisłość), 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 549,34 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 Orpelów
- Uroczysko Ostrów
- Uroczysko Pałusznicza
- Uroczysko Poleszyn
- Uroczysko Przygoń
- Uroczysko Sekretarzówka
- Uroczysko Talar

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

- |                      |   |           |
|----------------------|---|-----------|
| 1. Ldzań             | - | 113,16 ha |
| 2. Orpelów           | - | 78,28 ha  |
| 3. Mogilno Duże      | - | 75,48 ha  |
| 4. Wymysłów Fracuski | - | 71,16 ha  |
| 5. Róża              | - | 48,66 ha  |
| 6. Poleszyn          | - | 36,96 ha  |

7. Barycz	-	35,05 ha
8. Markówka	-	19,29 ha
9. Dobroń Mały	-	15,42 ha
10. Chechło II	-	15,17 ha
11. Dobroń Poduchowny	-	12,00 ha
12. Dobroń Duży	-	8,55 ha
13. Chechło I	-	8,06 ha
14. Wymysłów-Piaski	-	7,47 ha
15. Wincentów	-	4,54 ha

W planach urządzeniowych lasów prywatnych na zalesianie gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacji tj. V, VI i VI z, przeznaczono łącznie blisko 165 ha.

Z powierzchni tej na terenie poszczególnych wsi przeznaczono:

1. Wymysłów Francuski	-	134,12 ha
2. Orpelów	-	12,02 ha
3. Mogilno Duże	-	5,46 ha
4. Róża	-	3,41 ha
5. Wincentów	-	3,37 ha
6. Poleszyn	-	2,28 ha
7. Dobroń Mały	-	2,06 ha
8. Chechło II	-	1,44 ha
9. Wymysłów-Piaski	-	0,87 ha
10. Dobroń Duży	-	0,24 ha
11. Chechło I	-	0,07 ha

W ten sposób lesistość gminy może wzrosnąć do 44,4 %.

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

Gleby leśne powstały pod wpływem zlodowacenia 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	110,84	7,62	28,64	140,8 4	1,09	10,08	23,34	1,67	-	3,59	-
Mogilno	21,13	319,2	115,91	16,81	84,94	97,21	0,76	13,63	34,77	-	7,93	3,97	-
Dobroń	-	321,62	6,47	-	115,99	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	-
<b>R-m. Lasy</b>	<b>392,54</b>	<b>2105,98</b>	<b>348,0 0</b>	<b>31,86</b>	<b>624,1 9</b>	<b>429,7 4</b>	<b>2,34</b>	<b>88,34</b>	<b>69,11</b>	<b>34,47</b>	<b>7,93</b>	<b>64,25</b>	<b>2,03</b>
%	<b>9,3</b>	<b>50,1</b>	<b>8,3</b>	<b>0,8</b>	<b>14,9</b>	<b>10,2</b>	<b>0,1</b>	<b>2,1</b>	<b>1,6</b>	<b>0,8</b>	<b>0,2</b>	<b>1,5</b>	<b>0,1</b>

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 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 zwarcie, 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.

Projektowany rezerwat „**Rokitnica**” o pow. 10,48 ha jest 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.

### ***Użytki ekologiczne***

Na terenie leśnictw Mogilno i Poleszyn za użytki ekologiczne uznano pięć bagien śródleśnych 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.

Formą ochrony użytku ekologicznego objęto również rzekę Grabię.

### ***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 śródleśne i torfowiska w różnych fazach sukcesji.

Występują tu liczne populacje gatunków roślin chronionych jak rosiczka okrągłolistna, przygielka biała, paproć długosz królewski, turzyca nitkowata, grzybienie północne 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.

### **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.

### **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 Ldzaniu 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.

## 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.

## 2. Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

### 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 ).<sup>2</sup>

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

---

<sup>2</sup> 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.



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 Państwową Służbę Ochrony Zabytków w Sieradzu. Rozmieszczenie stanowisk prezentuje załączona w tekście mapka pt. „Archeologia i wartości historyczno - kulturowe”. Zwracają tu uwagę ich koncentracje w układzie południkowym między Poleszynem, a Mogilnem Dużym oraz w okolicach Kolonii Ldzań i Zimnych Wód. Zróżnicowanie wielkości symboli, oznaczających miejsca występowania stanowisk archeologicznych, odpowiada 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 przeworska<sup>3</sup>
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. Niewólka 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

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

- 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.

Rozmieszczenie stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony archeologicznej przedstawiono na rysunku studium.

## 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. Wspomniał on, iż była to wieś lokowana na prawie polskim. W źródłach szesnastowiecznych (*Dobrony*, *Dobrun*) wymieniany jest nadal jako własność kapituły, podlegająca parafii łaskiej, będąca w obrębie dekanatu i powiatu szadkowskiego województwa sieradzkiego (archidiakoniat 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*, *Polessino*, 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. Historyczne wartości kulturowe objęte ochroną konserwatorską

Jednym z nich jest wspomniany już **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. I ten obiekt figuruje w rejestrze zabytków. Budowniczy jest nieznan. 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. .

W rejestrze zabytków znajduje się także **kompleks młyński w Ldzaniu - Talarze**, w skład którego wchodzi dwa budynki produkcyjne wyposażone w turbinę oraz budowle hydrotechniczne, tj. grobla ziemna, jaz i system napędowy.

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 Weigl'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 prądnicę, 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 stanowiące dobra kultury współczesnej**

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

**Chechło I** - 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 Dobroniu, 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.

## **2.5. Rozplanowanie wsi, układy rozłogów pól**

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 szczegółowych zagospodarowania przestrzennego, obejmujących fragmenty dotychczas niezabudowanych obszarów.

Modyfikowany jest więc cały układ urbanistyczny, przyjmujący coraz bardziej typowo miejski charakter. Nie dzieje się to jednak w oparciu o pewną docelową koncepcję kompozycji urbanistycznej. Wszystko wskazuje na to, że proces ten będzie kontynuowany, bowiem ta część gminy jest wyposażona we wszystkie urządzenia infrastruktury komunalnej: wodociąg, kanalizację sanitarną, gaz przewodowy, telefony.

Układ rozłógów 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. Z mozaiki długich i wąskich działek wyróżniającym się fragmentem jest północna część gruntów sołectwa Markówka i Wymysłów Francuski, gdzie na dużych arealach funkcjonowało Państwowe Gospodarstwo Rolne w Markówce.

## **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. Są 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.

Dotychczas nie sporządzono dla gminy Dobroń gminnego programu opieki nad zabytkami, o którym mowa w art. 19 ust.1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568 ze zm.). 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 2004 r. ludność gminy Dobroń w poszczególnych sołectwach liczyła:

<b>Lp.</b>	<b>Sołectwo</b>	<b>1988</b>	<b>1998</b>	<b>2004</b>
1.	Barycz	211	204	211
2.	Chechło I	738	701	886
3.	Chechło II	702	748	798
4.	Dobroń Duży	428	414	413

5.	Dobroń Mały	384	492	563
6.	Dobroń Poduchowny	709	828	854
7.	Ldzań	273	186	179
8.	Markówka	156	144	150
9.	Mogilno Duże	244	238	254
10.	Mogilno Małe	202	166	178
11.	Morgi	114	191	190
12.	Orpelów	610 <sup>x</sup>	676 <sup>x</sup>	593
13.	Przygoń	.	.	115
14.	Poleszyn	202	193	189
15.	Róża	172	171	166
16.	Wincentów	236	159	194
17.	Wymysłów	120	141	108
18.	Zakrzewki	581	457	489
	<b>Razem gmina</b>	<b>6.082</b>	<b>6.109</b>	<b>6.530</b>

<sup>x</sup> oznacza Orpelów razem z Przygoniem

Ludność gminy w ciągu ostatnich 6 lat zwiększyła się o 429 osób, przy czym wzrost ten w największym stopniu wystąpił w sołectwach: Chechło I, Chechło II, Dobroń Mały, Dobroń Poduchowny, Zakrzewki i Wincentów. 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

Migracje – ruch wędrowniczy ludności:

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

Jak widać, przyrost naturalny jest ujemny lub bliski wartości zerowej, natomiast saldo migracji jest w różnych latach różne, dodatnie bądź ujemne, a ogólna liczba ludności gminy utrzymuje się na poziomie mniej więcej stałym.

Lata	Wiek Płeć	0-6		7-15		16-19		20-65
		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 Płeć	20-60		pow.65		pow.60		razem		ogółem
		K	M	K	M	K	M			
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 mieszkań o 7.896 izbach i 172.828 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Na 1 izbę przypada 0,82 osoby, na 1 osobę przypada 26,2 m<sup>2</sup> 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 - zostanie 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**

### **IV.1. Działalność pozarolnicza**

Sołectwami o największej aktywności gospodarczej są: Dobroń, Chechło Pierwsze, Chechło Drugie 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, „Jantón” - 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. Wymienione zakłady zatrudniają łącznie średnio 600-700 osób. Na terenie gminy funkcjonują nadto 4 fermy drobiu: w tym: 2 w Chechle II, 1 w Chechle I i 1 w Dobroniu Małym oraz „Mykogen” - producent podłoża pod pieczarki w Orpelowie. 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.

### **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 Pałuszniczy 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 Pałuszniczy 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-Barycz, 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 sferach: rolnictwo przy trasach komunikacyjnych, rolnictwo w obszarach zagrożenia powodziowego, rolnictwo czy zalesianie gruntów rolnych słabszych klas bonitacyjnych zgodnie z zakresem zawartym w uproszczonych operatach 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	ogółem		w tym: indywidualne gosp.rolne	
	ha	%	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 Chechła. 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 Ldzaniu 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.

Zresztą 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 zadawalający. 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 - 15,
- 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.

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

### **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. Wskazaniem jest, 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. Rozważenia wymaga wytworzenie alternatywnej drogi dla ruchu lokalnego, w stosunku do drogi Nr 14,
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.
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.
4. Wojewoda Łódzki oraz Marszałek Sejmiku Wojewódzkiego wnioskuje o uwzględnienie w Studium gminy Dobroń rozbudowy drogi Nr 14, do dwóch jezdni na odcinku od węzła z drogą S-14 (ul. Kosobudzka w Chechle II) do skrzyżowania drogi Nr 14 z planowanym południowym obejściem Pabianic (Chechło I).

5. 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 (d.nr 37244, 37247 i nr 37248) relacji (Kiki-Mauryców)-Markówka-Dobroń Mały-Ldzań-gr.gminy	18.957	12.900	9.900	4,0	6,0
2	Droga Nr 3301E (d.nr 37246) relacji (Wronowice) gr. gminy – granica gminy (Janowice)	11.450	5.500	-	5,0	6,0 – 8,0
5	Droga Nr 3310E (d.nr 37249) relacji Mogilno Duże - Róża	6.400	6.400	6.400	4,0	6,0 – 7,0
6	Droga Nr 3313E (d.nr 37304) relacji Róża – granica gminy (Ślądkowice)	2.300	1.300	-	4,0	6,0 – 7,0
<b>Razem</b>			<b>26.100</b>	<b>15.300</b>		

### CHARAKTERYSTYKA DRÓG GMINNYCH:

Nr drogi	Relacja	Całkowita długość	Nawierzchnia			Szerokość jezdni [w m]	Szerokość korony [w m]
			bitumiczna	gruntowa ulepszona	gruntowa naturalna		
1701	(Kudrowice) granica gminy – Wymysłów – droga gminna Nr 1703	3.331	-	3.331	-	4,0 – 5,5	5,0 – 7,0
1702	Markówka – Wincentów – Chechło	4.664	4.664	-	-	4,0 – 5,0	5,0 – 8,0
1703	Dobroń – Szczerki – Piątkowisko gm. Pabianice	2.899	2.537	-	-	4,0 – 8,0	7,5 – 11,5
1704	Chechło – Karolew (granica gminy)	1.384	1.384	-	-	5,0	7,0
1705	Poleszyn Górny – Orpelów – droga krajowa Nr 14	3.835	3.172	661	-	4,5 – 6,0	6,0 – 9,0
1706	Kolumna – Orpelów	1.054	-	1.054	-	6,0	7,0

1707	Grunty m. Łask – Barycz – Kolumna Las	2.002	1.413	-	589	5,5	7,5 – 10,5
1708	Łask – Kolumna Las – Mogilno Duże	2.339	1.200	1.139	-	4,5	5,0 – 7,0
1709	Dobroń Duży – Mogilno Małe	2.753	2.753	-	-	4,5 – 5,5	5,5 – 7,5
1710	Czechło – Kosobudy – Mogilno Duże	4,604	1.504	3.100	-	3,0 – 5,7	5,0 – 8,5
1711	Mogilno Małe – Pawlikowice (granica gminy)	3.417,5	-	-	3.417,5	-	4,5 – 5,5
1712	Ldzań – Róża	3.423	-	1.200	2.223	4,5 – 7,0	5,0 – 8,0
1713	Ldzań – Kolumna Las – granica gminy (Śladkowice II)	2.740	2.430	506	-	4,5 – 6,0	6,5 – 10,0
1714	Ostrów - granica gminy Łask - Teodory	869	869	-	-	5,0	7,0
1715	Wola Łaska – droga krajowa Nr 12 – granica gminy Łask	1.002	1.002	-	-	3,2	6,2
	<b>Razem</b>	<b>40.317</b>	<b>22.928</b>				

## 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 m<sup>3</sup>. 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 m<sup>3</sup>/h. Zatwierdzone zasoby ujęcia Czechło-Dobroń zostały określone na podstawie próbnich pompowań na poziomie 1100m<sup>3</sup>/h, przy depresji odpowiadającej rzędnej 100m n.p.m. Obecnie jedynie woda ze studni nr I kierowana jest rurociągiem D=500mm do stacji wodociągowej w Pabianicach. Zostały podjęte działania celem przekazania lub likwidacji 4 studni tego ujęcia.

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 <sup>3</sup> /h]	Głębokość [m]	Średni pobór [m <sup>3</sup> /db]	Rezerwa %
Markówka		80,0 „B”	40	~500	60-70
Chechło - D obroń	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 sporządzania pierwszej edycji studium zostały wykonane wodociągi wiejskie we wsiach Kolonia Ldzań, Morgi, Brogi, Stan sieci wodociągowej na koniec 2004 r. wynosił 93 km oraz 2016 przyłączy (1850 odbiorców). Do realizacji pozostał wodociąg dla wsi Zimne Wody i Wymysłów Francuski oraz sieci wodociągowe związane z przygotowywaniem 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 93 % mieszkańców gminy.

#### Wnioski:

- **stan istniejący systemu zaopatrzenia w wodę w gminie Dobroń należy uznać za zadawalający**
- **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 m<sup>3</sup> 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.

Sieć kanalizacyjna zlokalizowana w Dobroniu, Dobroniu Małym i Zakrzewkach na koniec 2004 roku obejmowała 11,2 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 m<sup>3</sup>/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. Jej granice zostały wniesione na rysunek studium.

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**
- **konieczna jest rozbudowa sieci kanalizacyjnej w samym Dobroniu**
- **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, które świadczą usługi na podstawie indywidualnie zawartych umów z mieszkańcami. Odpady wywożone są na składowiska, z którymi firmy te współpracują tj. do Pajęczna, do Belchatowa 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 m<sup>3</sup>. 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 „Jantóń” wywożone są poza gminę przez odbiorców wyłonionych w drodze przetargu.

#### **Wnioski:**

**W celu likwidacji degradacji środowiska i poprawy działalności gospodarki odpadami w gminie, koniecznym jest jak najszybsze podjęcie działań zmierzających do wprowadzenia zorganizowanej formy gromadzenia, selekcji i wywozu odpadów w sołectwach nie objętych tymi działaniami oraz likwidacji dzikich wysypisk odpadów.**

## **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 Zelów 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 – Zelów 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 Zelów – 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 Zelów, 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 rejonry 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 I<sup>0</sup> o wydajności 3000 Nm<sup>3</sup>/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.

**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, Ldzań 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 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 ma być wybudowana przy oczyszczalni ścieków w Zakrzewkach.

**Wnioski:**

- należy umożliwić dalsze podłączanie nowych abonentów do sieci telefonicznej,
- należy poprawić jakość świadczonych usług,
- należy zainstalować kolejne aparaty wrzutowe ogólnodostępne w pozostałych sołectwach.

**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 zalewowe obejmowały około 346 ha powierzchni gminy. Na omawianym obszarze brak jest 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. Podtopienia występują także w dolinie rzeki Pałusznicy. W drugiej edycji 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 to 336 odbiorców gazu). 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 emitorzy zanieczyszczeń do atmosfery w gminie Dobroń, posiadający decyzje o dopuszczalnej emisji do atmosfery (według PIOŚ w Sieradzu) to:

1. Zakład Produkcyjno-Handlowy „JANTOŃ” 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,**
- **poprawa stanu technicznego dróg w gminie.**

### **7.1.2. Zanieczyszczenie i ochrona wód**

#### ***Wody powierzchniowe***

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

Podstawowymi wskaźnikami deklasyfikującymi wody rzek są:

dla Grabi                      - miano Coli, fosfor ogólny

dla Pałuszniczy              - 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 w Dobroniu, Dobroniu Małym Małym i Zakrzewkach. 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 m<sup>3</sup>/d odprowadzane są do rowu melioracyjnego, a następnie do rzeki Pałusznicy
2. PP-H „Ankor” we wsi Róża 9 odprowadza około 16 m<sup>3</sup>/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 stanowić 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 nadażyła 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, awaryjne wycieki transportowanych substancji
- linia kolejowa PKP - 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,**
- **wprowadzanie zamkniętych obiegów wody w przemyśle,**
- **ochronę obszarów wododziałowych poprzez wprowadzanie zalesień na tych terenach.**

### 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 do wyłączenia 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
lasy	7,17 ha

Udział gleb chronionych (klasy III) w areale gruntów rolnych proponowanych do przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne wyniósł około 32,5 %. Wyłączone grunty zostały przeznaczone na cele budownictwa mieszkaniowo-usługowego, letniskowego, tereny produkcyjno-usługowe i komunikacyjne. Kolejne plany miejscowe, w tym również dotychczas obowiązujące, sporządzone po 1995 r. przeznaczały dalsze tereny rolnicze na cele związane z różnymi nierolniczymi funkcjami.

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 sieradzkiego.

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 zrekułtywowane (kierunek przewidywanej rekułtywacji - leśny). Nie są również zrekułtywowane 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.

#### **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. Sołectwa Dobroń Duży, Orpelów, Ldzań, Barycz, Markówka, Róża i Wincentów nie są obecnie objęte jakąkolwiek zorganizowaną formą gromadzenia i wywozu nieczystości stałych.

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.

#### **Wnioski:**

- **w celu likwidacji degradacji środowiska i poprawy działalności gospodarki odpadami w gminie konieczne jest jak najszybsze podjęcie działań zmierzających do wprowadzenia zorganizowanej formy gromadzenia, selekcji i wywozu odpadów w sołectwach nie objętych tymi działaniami oraz likwidacji dzikich wysypisk**

#### **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 ulic w należytych stanie**
- **eliminowaniu z ruchu pojazdów mechanicznych będących w złym stanie technicznym i nie odpowiadających normom**
- **kontrolowaniu przestrzegania przez użytkowników dróg dopuszczalnych prędkości oraz ładowności pojazdów**
- **poprawie stanu technicznego torowisk**
- **prowadzeniu działań na rzecz tworzenia (proporcjonalnie do możliwości) izolacyjnych pasów wysokiej i gęstej zieleni wzdłuż linii kolejowej**

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

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

#### **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 - Zelów

*Rypułtowiec - Łask*

– 220 kV : Rogowiec - Rypułtowiec

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”
- ферmy 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
- komunalne ujęcie wód podziemnych dla miasta Pabianic w okolicach wsi Chechło
- 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.

#### **7.2. Konflikty przestrzenne**

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 Pałusznicza. Zwłaszcza dolina Pałuszniczy zadecydowała o lokalnym przebiegu najważniejszej z dróg lokalnych o kierunku północ-południe od Markówki po Ldzań),
- 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 Pałusznicy - 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 utrwala 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 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 umożliwiającym pobyt całoroczny, wnioskują dziś o zmianę kwalifikacji działek na mieszkaniowe.

Od kilkadziesiątu 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 odłoguje, część została sprzedana indywidualnym nabywcom.

Zabudowa wsi - to w gminie Dobroń w przewadze rzędówki i ulicówki. Jedyne układy ruralistyczne, który systematycznie podlega zmianie to Dobroń - Zakrzewki. Obydwa wsie z całą pewnością w przyszłości tworzyć będą jeden układ osadniczy i kurcząca się wolna przestrzeń między nimi jest przewidziana do zabudowy w sporządzanym równolegle ze studium planie miejscowym.

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 bezkolizyjnie uruchamianie gospodarczej działalności.

Z racji przygotowywanych programów modernizacji i rozbudowy regionalnego układu komunikacyjnego, a w szczególności związanych z drogą Nr 14, należy rozważyć koncepcję niezależnego, lokalnego połączenia drogowego wsi Chechło I i Chechło II.

### **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 2004 r.**

Po 1995 r. zostały sporządzone dla gminy Dobroń następujące planu 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 Pierwsze - 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.
- w opracowaniu, równoległe z niniejszym projektem zmiany studium, znajduje się projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży.

Ocenia się, że po zakończeniu w/w prac planistycznych pokrycie planami miejscowymi gminy Dobroń wyniesie 3,15 % całego obszaru gminy, jednak w stosunku do potrzeb stanowić to będzie około 30 %. Najpilniejszym w najbliższym czasie zadaniem planistycznym będzie sporządzenie planu miejscowego dla obszaru części wsi Chechło I obejmującego tereny położone pomiędzy granicami administracyjnymi miasta i gminy Pabianice, ul. Karolewską i drogą krajową Nr 14.

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, a w okresie 3 kwartałów 2005 r. - 100 decyzji. 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 nad projektem planu miejscowego sporządzanego równoległe.

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 m<sup>2</sup> 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 narazone 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 w obowiązującym planie miejscowym 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 prosty drogi przez kompleks lesny, 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 Chechła),
- 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,

### **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 urzędzeń 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 redukcyjno-pomiarowej I<sup>o</sup>, 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 pod zabudowę produkcyjno-usługową zapoczątkowaną lokalizacją zakładu przetwórstwa mięsno-warzywnego „Mikłasz”,
- 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 „Ldzań”, 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.

### **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.
- Intensyfikacji prowadzenia gospodarki rolnej w obydwu wsiach Chechło, nastawionej na warzywnictwo i sadownictwo oraz uprawy pod osłonami, sprzyjać będzie utworzenie obszaru przechowalnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego,
- 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 równoległe ze zmianą studium sporządzanego planu miejscowego dla centralnej części gminy Dobroń.
- 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 „Ldzań” 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 uźródła 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 łączące będą mieszkańców gminy z miastem Łask.

#### **4. 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 osiąganiu 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.

## **5. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **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. Droga ekspresowa S-8 tworzy bezpośrednie połączenie z autostradą A-1 w węźle w Strykowie,
- 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 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 zbiorcza 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,
- projektowana modernizacja odcinka drogi krajowej nr 14 pomiędzy węzłem z drogą ekspresową S-14, a węzłem komunikacyjnym z ul. Jankego (budowa drugiej jezdni). Zadanie to wymusza poszukiwanie nowego lokalnego połączenia obydwu wsi Chechło.

- 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.

## **5.2. 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 URBANIZACJI - MIESZKALNICTWA, REKREACJI, USŁUG I DZIAŁALNOŚCI  
PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ - MLUP,**

**STREFA OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - O,**

**STREFA KOMUNIKACJI - T**

### **STREFA OCHRONY EKOLOGICZNEJ - E:**

Strefę tworzą:

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

Należą tu:

***O b s z a r   C h r o n i o n e g o   K r a j o b r a z u   T u s z y ń s k o - D ł u t o w s k o -  
G r a b i a ń s k i .***

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 wyniknęła 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.

**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 Pałuszniczy. 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 wynika z rozporządzeń Wojewody Łódzkiego w sprawie ich utworzenia.

**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”.

**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 Nadlesnictwo 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 Nadlesnictwa 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.

### **Użytki ekologiczne**

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

mogą i powinny podjąć działania na rzecz włączenia informacji o tych obiektach do programów edukacji ekologicznej w szkołach i formach edukacji pozaszkolnej.

### ***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 wiąz 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. Należy zwłaszcza zadbać o to, aby pomniki przyrody były oznakowane, a informacje o ich lokalizacji - ogólnie dostępne.

### ***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.

## **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 toku sporządzania planu miejscowego dla obszaru części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży i obecnie będą miały 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 - Pałuszniczy. 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 łąkowej szerokości 15-30 m w zależności od lokalnych uwarunkowań po obydwu stronach cieku.

Wyżej wymienione obszary i obiekty oznaczone na rysunku studium symbolami E.1 i E.2 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.

### **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 zmieszania 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 leśnej. 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 składowisk wszelkich odpadów.

***Tereny do zalesienia:***

W Studium przyjęto zasadę maksymalnego zwiększania lesistości gminy opierając się na założeniu nieopłacalności produkcji rolnej na glebach klas V, VI, i Viz. W związku z tym, na rysunku Studium zaznaczono jako grunty do zalesienia najłabsze tereny w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym, przyjmując jako istotne kryterium zwartość granicy rolno-leśnej. W części południowej, w rejonie rekreacyjnym Ldzania, zalesienie dolin winno się odbywać w drodze naturalnej sukcesji. Łącznie do zalesienia jest przewidzianych w studium około 220 ha gruntów rolnych. Warunkiem zakwalifikowania terenu do zalesienia winno być:

- 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.

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 m<sup>3</sup>/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 jest zasilany system wodociągowy miasta Pabianice.

#### **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 woduy stojące w stawach. W przyszłości wody rzeki Grabi powinny mieć I klasę czystości, wody Pałuszniczy - II klasę czystości. Tylko przy takich parametrach ma sens budowa zbiorników na tych rzekach: zbiornika „Kolumna” w granicach gminy Łask w rejonie ujścia Pałuszniczy 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 niniejszym studium uwzględniony 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 biogenych, 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 cała 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 proponuje się skanalizowanie wsi Chechło I z odprowadzeniem ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków w Pabianicach i skanalizowanie wsi Przygoń z odprowadzeniem 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 szamb 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. 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.

- dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego do czasu wybudowania sanitarnej kanalizacji zbiorczej,
- 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 opóźnienie 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),
- zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- 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:

- wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- sadzenia drzew lub krzewów, za wyjątkiem roślinności służącej regulacji wód oraz umacniania brzegów,
- 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 rejony 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 Kopaliny 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 kopaliny 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 dokonano tylko 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 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.

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.

### **K - STREFA OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH**

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 zaliczopne do strefy oraz przypisane im ustalenia polityki przestrzennej.

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

Należą tu obiekty wpisane do rejestru zabytków:

***Z e s p ó ł K o ś c i o ł a P a r a f i a l n e g o p. w. Ś w. W o j c i e c h a z X V I I I w. w D o b r o n i u*** obejmujący drewniany kościół i dzwonnice.

***K o m p l e k s m ł y Ń s k i z X I X w. w L d z a n i u T a l a r z e (s o ł e c t w o L d z a Ń).***

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.**

**Ścisłej 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, w którym mieści się przedszkole, 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 ścisłej ochrony konserwatorskiej cmentarza ograniczono do działki cmentarnej. W niniejszym studium uwzględniono także oznaczenie granic **strefy częściowej ochrony konserwatorskiej „B”** stanowiącej otulinę strefy ścisłej 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 ścisłej 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 decyzji 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 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.

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 inwestycji.

Do strefy ochrony konserwatorskiej należy zaliczyć także wszystkie obiekty wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Ich wykaz zawiera załącznik do tekstu niniejszego studium. Dla obiektów wyszczególnionych w zestawieniu formuluje się następujące ustalenia: W/w obiekty należy zachować i chronić przed zniszczeniem jako element krajobrazu historyczno-kulturowego obszaru, stanowiących element dóbr kultury współczesnej. W przypadku stwierdzenia nieopłacalności remontu i prac renowacyjnych, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej, ustala się zasadę odtworzenia obiektów w sposób nawiązujący do stanu jak najbliższego realiom 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. Wykaz ten może ulec zmianom w toku sporządzania odrębnego gminnego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. WKZ powinien uzgadniać projekty budowlane budynków wznoszonych w miejscu ich obecnego usytuowania.

### **K.3. Inne obszary i obiekty stanowiące elementy dziedzictwa kulturowego dóbr kultury współczesnej:**

Należą tu:

- cmentarz ewangelicko-augsburski w Chechle II,
- cmentarz protestancki w Wymysłowie Francuskim,
- cmentarz rzymsko-katolicki w Wymysłowie Piaskach.

### **R - STREFA OCHRONY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Strefę tworzą 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:

#### **R.1. Obszary występowania kompleksów gleb mineralnych III i IV klasy bonitacyjnej chronione przed zabudową i innym niż rolniczy sposobem zagospodarowania.**

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. W szczególności jest to obszar wsi Mogilno Małe i Mogilno Duże odznaczający się wysoką kulturą rolną i stanowiący podstawowe zaplecze rolnicze gminy.

#### **R.2. Obszary występowania chronionych gleb organicznych.**

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

**Pozostałe tereny rolnicze** możliwe do zmiany ich przeznaczenia oznaczono symbolem **R.3.**

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.

## **MLUP - STREFA URBANIZACJI - MIESZKALNICTWA, REKREACJI, USŁUG I DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ**

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

**Mz - Obszary zabudowane i przesądzone do zabudowy oraz przewidziane do uzupełnienia tej zabudowy.** Obszary te były w większości już przeznaczone pod zabudowę w dotychczasowych planach miejscowych obowiązujących obecnie i tych, które straciły moc prawną z końcem 2003 r.

- Preferencje: - realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- Dopuszczalna realizacja nieuciążliwych usług,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz realizacji obiektów o uciążliwości wykraczającej poza granice własności; na obszarach wskazanych na rysunku studium jako kolizyjne - obowiązek wyposażenia obiektów mieszkalnych w urządzenia zabezpieczające przed hałasem, a na obszarach dolin - zakaz nowej zabudowy oraz ograniczenie rozbudowy budynków istniejących do maksimum 50 % ich dotychczasowej powierzchni zabudowy.

### **Mr - Obszary przewidziane do zabudowy (rozwojowe)**

Należą tu obszary o wiodącej funkcji mieszkaniowej uzupełnionej nieuciążliwymi usługami. W obszarach tych należy zachować skalę i charakter zabudowy nawiązujące do zabudowy istniejącej w sąsiedztwie. W ramach terenów rozwojowych wyróżniono:

**Mr1 - Obszary przewidziane do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach powiatowych, gminnych i wiejskich według rysunku studium.** W wyniku zmian studium zostały wprowadzone nowe tereny z przeznaczeniem pod tę zabudowę w miejscowościach: Dobroń Poduchowny, Dobroń Mały, Wincentów, Chechło II i Barycz. Są one na rysunku studium oznaczone numerem 20.

- Preferencje: realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- Dopuszczalna realizacja nieuciążliwych usług,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz realizacji obiektów uciążliwych i o uciążliwości wykraczającej poza granice własności,

**Mr2 - Obszary przewidziane do zabudowy, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.**

W ramach tych terenów rozwojowych wyróżniono następujące tereny:

1. Chechło I - 1. Obszar objęty uproszczonym planem miejscowym sporządzonym w latach 90. wymagający ponownego opracowania i dostosowania do zasad wynikających z aktualnych przepisów prawnych. Jest to obszar, dla którego gmina zamierza sporządzić plan miejscowy w możliwie najkrótszym okresie.
2. Chechło I - 2. Obszar w użytkowaniu rolniczym położony pomiędzy już zabudowanymi terenami wsi Chechło I i Chechło II przy drodze krajowej Nr 14 oraz projektowanej drodze łączącej obydwie Chechła. W planie miejscowym obowiązującym do końca 2003 r. zapisano dla tego terenu możliwość przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową pod warunkiem sporządzenia planu miejscowego szczegółowego. Z uwagi na występowanie tu gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej, sporządzenie planu miejscowego jest konieczne.

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

- Preferencje: realizacja zabudowy zagrodowej, przekształcenie zabudowy zagrodowej w letniskową,
- Dopuszczalna funkcja mieszkaniowa jednorodzinna pod warunkiem braku obowiązku wystąpienia o zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele niurolnicze, dopuszczalne usługi nieuciążliwe,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz realizacji obiektów uciążliwych

#### **L - Obszary zabudowy rekreacyjnej:**

Składają się na:

**Lz - Obszary zabudowane i przewidziane do zabudowy w dotychczasowych planach miejscowych.**

- Preferencje: zachowanie istniejącej zabudowy letniskowej, realizacja 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 - Obszary wskazane do zabudowy letniskowej lub wypoczynku zbiorowego, w tym:**

**Lr1 - Obszary do zabudowy rekreacyjnej przy istniejących drogach,**

- 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.

- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz obiektów i działalności uciążliwych,

**Lr2 - Obszary do zabudowy rekreacyjnej, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.** Są to tereny dotychczas rolnicze, bez uzbrojenia i określenia zasad podziału i obsługi komunikacyjnej. W ramach tych terenów wyróżniono:

- **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 m<sup>2</sup>, 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 Kolonia Ldzań** . Obszar położony najbardziej na północ od doliny Grabi, w sąsiedztwie kompleksu lesnego, wnioskowany przez właścicieli gruntów. Z uwagi na celowość drugiego połączenia komunikacyjnego z kompleksem działek letniskowych - sporządzenie planu miejscowego jest uzasadnione. W planie należy też rozstrzygnąć ewentualne możliwości częściowego przeznaczenia terenów leśnych na cele letniskowe. Ustalenia obowiązujące do planu: możliwie duże działki, min. 1500-2000 m<sup>2</sup>.
- **Obszar Kamienna Góra.** Obszar położony na północ od obecnie zainwestowanego funkcją letniskową, wymagający rozwiązania dojazdów i zasad uzbrojenia, wnioskowany przez właścicieli gruntów.
- **Obszar Ldzań.** Jest to nowy obszar rozwojowy dla zabudowy letniskowej wprowadzony w wyniku zmiany studium i oznaczony numerem 22.

**Lr3 - Obszary 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 - Obszary 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,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz realizacji zabudowy i prowadzenia działalności uciążliwej, zakaz zabudowy zagrodowej, w szczególności obiektów inwentarskich o obsadzie powyżej 40 DJP.

**U - Obszary usług**, w tym:

**U.1. Obszary usług publicznych**, do których zaliczono szkoły, przedszkola, boiska sportowe, strażnice OSP, świetlice wiejskie, kościoły, cmentarze - przewidziane do zachowania. Spośród nich cmentarze, kościoły stanowią obszary przestrzeni publicznych, dla których sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe.

**U.2. Usługi pozostałe, wg rysunku studium:**

W wyniku zmiany studium wprowadzono nowe tereny rozwojowe we wsiach Dobroń Poduchowny i Dobroń Mały.

- Preferencje: zachowanie dotychczasowej zabudowy, realizacja zabudowy usługowej użyteczności publicznej i pozostałych włącznie z usługami bytowymi.
- Dopuszczalna realizacja zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów, których lokalizacja jest niezbędna dla funkcjonowania zabudowy usługowej,
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz wyłącznie zabudowy mieszkaniowej i realizacji obiektów uciążliwych,

**U-Mr2** - W wyniku zmiany studium wprowadzono nowe tereny z przeznaczeniem pod zabudowę usługową jako dominującą z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej związanej z obsługą terenu we wsiach Dobroń Mały, Dobroń Poduchowny i Dobroń Duży oznaczone na rysunku studium numerem 21. Dla terenu w sołectwie Dobroń Duży gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.

- Preferencje: zachowanie zabudowy dotychczasowej, realizacja nowej zabudowy usługowej i usługowo-wytwórczej o uciążliwości w granicach własnego terenu z urządzeniami towarzyszącymi,
- Dopuszczalna funkcja mieszkaniowa związana z obsługą terenu
- Ograniczenia w zagospodarowaniu: zakaz realizacji wyłącznie funkcji mieszkaniowej,

## **PN - Obszary zabudowy przemysłowej, składowej i produkcyjno-usługowej.**

Obejmują istniejące i zagospodarowane tereny produkcyjno-usługowe. W wyniku zmiany studium wprowadzono nowe tereny w sołectwach: Dobroń Mały, Dobroń Duży, Dobroń Poduchowny, Zakrzewki oznaczone na rysunku studium numerem 23.

- Preferencje: zabudowa produkcyjno-usługowa o uciążliwości w granicach terenu oznaczonego na rysunku studium symbolem i kolorem,
- Dopuszczalna zabudowa wymagająca sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko,

## **O - STREFA 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 przewiduje się do likwidacji.

**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 m<sup>3</sup>/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. W związku z powyższym, odstępuje się od pierwotnej propozycji budowy dla wsi Chechło II odrębnej oczyszczalni ścieków.

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 i 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.

### **O.2.3. Odprowadzanie wód deszczowych.**

Odprowadzanie wód deszczowych będzie bazować na naturalnych odbiornikach, jakimi są ciekły 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.

## **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 projekcie zmiany Studium przyjęto, że takim miejscem może być 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 pojemników 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, w których obowiązuje zakaz zabudowy.

**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.

## **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<sup>o</sup>.

**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 projektowana lokalizacja nowej stacji przy gminnej oczyszczalni ścieków.

**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, które dotąd nie zmieniły swoich numerów, dotyczyć powinna: droga Nr 1701 Wymysłów - droga gminna Nr 1703 na całej długości, droga Nr 1705 - odcinek w Niewólce, droga Nr 1706 - na całej długości, droga Nr 1707 - odcinek we wsi Barycz, droga Nr 1708 - odcinek Mogilno Duże - droga gminna Nr 1707, droga Nr 1710 - odcinek Chechło II - Mogilno Duże, droga Nr 1713 - odcinek w Kolonii Ldzań.

Pożądanym zakresem 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 zbiorczej 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 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 planem miejscowym tj. około 2,5 km, na pozostałych terenach nie wyznacza się nowych terenów zabudowy obsługiwanych przez tę drogę.

•**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 zbiorcza** - planowane przedłużenie ul. Jankego z Pabianic. W terenie jest rezerwowany korytarz dla tej drogi, jednak wytrasowanie nastąpi w planie miejscowym, do sporządzenia którego gmina zamierza przystąpić wkrótce.

•**drogi powiatowe** klasyfikowane jako zbiorcze i lokalne;. Dla wszystkich dróg powiatowych zalecana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 15-20 m.

•**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.

#### **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 Ldzania.

## **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.

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.

## **6. ZAPIS UZUPEŁNIAJĄCY TEKST STUDIUM Z 2000 r - USTALENIA KOŃCOWE.**

### **6.1. 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 nowego węzła „Łask”

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

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 2006-1010 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 w toku realizacji

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 Tuszyńsko-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”

- określenie granic bezpośredniego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Grabi i Pałusznicy w rejonie sołectw Ldzań i Barycz,

## **6.2. 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

- w formie obiektów i lokali usługowych pod warunkiem, że prowadzona w nich działalność nie będzie uciążliwa,
- urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z przyjętymi programami rozwiązań tych urządzeń,
- 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 rozbudową oczyszczalni ścieków, budowę sieci wodociągowej z przyłączami, zorganizowanie punktu zbiórki odpadów niebezpiecznych.
3. Dla gminy Dobroń nie przewiduje się budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **6.3. 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, parkingi publiczne: przykościelny i przycmentarny oraz drogi publiczne: krajową, powiatowe i gminne lokalne.

### **6.4. 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. Działania w tym zakresie określone są w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzanego równoległe z niniejszym projektem zmiany Studium.
2. Do obszarów wymagających przekształceń - modernizacji, zaliczono ciąg drogi krajowej Nr 14, w szczególności w celu przebudowy skrzyżowania z drogą powiatową Nr 4912E oraz poprawy estetyki i podniesienia standardu ładu przestrzennego na terenach przyległych,
3. Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono tereny poeksploatacyjne w rejonie Wymysłowa Francuskiego.

### **6.5. 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”.

### **6.6. Wskaźniki dla zagospodarowania i użytkowania terenów.**

Ustala się dla:

1. Terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oznaczonych w studium symbolami M (Mz, Mr1, Mr2) i MR:

- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, 9 m do kalenicy,
  - wysokość zabudowy gospodarczej i garaży: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5 m do kalenicy,
  - wysokość uzupełniającej zabudowy usługowej: maksymalnie dwie kondygnacje, 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy,
  - połacie dachowe budynków o kącie nachylenia 20-45<sup>0</sup>, 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 m<sup>2</sup>, dla zabudowy zagrodowej - 1500 m<sup>2</sup>,
  - 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, Lr1, Lr2) i ML
- maksymalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 7,5 m do kalenicy,
  - połacie dachowe o kącie nachylenia 20-45<sup>0</sup>,
  - minimalna powierzchnia działki letniskowej - 900 m<sup>2</sup>, dla zabudowy obsługi rekreacji zbiorowej - nie określa się.
  - maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 15 %,
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60 %.
3. Terenów zabudowy usługowej oznaczonych w studium symbolami U1 i U2:
- maksymalna wysokość zabudowy: dwie kondygnacje, maksymalnie 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy,
  - maksymalna wysokość zabudowy magazynowej stanowiącej zaplecze: jedna kondygnacja, maksymalnie 6 m do kalenicy,
  - minimalna powierzchnia działki usługowej; 500 m<sup>2</sup>, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się 200 m<sup>2</sup>,
  - dach spadowy o kącie nachylenia min. 15<sup>0</sup>, 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,
  - minimalna powierzchnia działki - 3000 m<sup>2</sup>.

- maksymalna powierzchnia zabudowy - 70 %,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15 %.

#### **6.7. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy.**

a) w pierwszej kolejności:

1. Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Chechło I - 1”
2. Obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „Chechło I - 2”

b) w dalszej kolejności:

3. Obszary zabudowy letniskowej w sołectwie Ldzań - oznaczone w Studium z 2000 r. i objęte niniejszą zmianą studium

#### **6.8. 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.

Uznaje się za istotne zapewnienie czynnego udziału przedstawicieli samorządu gminy w tworzeniu, opiniowaniu i ocenie realizacji opracowań regionalnych mającymi wpływ na rozwój gminy i jej zagospodarowanie przestrzenne.

Załącznik: Wykaz obiektów wpisanych do ewidencji konserwatorskiej.

Lp.	Położenie - wieś (sołectwo)	Adres	Opis
1.	Barycz	Barycz 1a	dom mieszkalny, drewn. z 1918 r.
2.	Barycz	Barycz 2/3	dom mieszkalny, mur. z ok. 1920 r.
3.	Barycz	Barycz 9	dom mieszkalny, mur. z ok. 1920 r.
4.	Barycz	Barycz 10	zagroda: dom mieszk. i obora, mur. z 1920 r.
5.	Barycz	Barycz 18	dom mieszkalny, mur. z ok. 1920 r.
6.	Barycz	Barycz 22	dom mieszk. mur. z ok. 1915 r.
7.	Barycz	Barycz 24	dom mieszkalny, drewn. z lat 30.XX
8.	Barycz	Barycz ? (wł. J.Sroka)	dom mieszkalny r.z oborą, murowany z ok.1915-20
9.	Barycz		kapliczka mur. z 1912 r.
10.	Barycz		zagroda młynarska obejmująca młyn drewn.mur. 1918, dom mieszkalny i obora murowane z 1918 r.
11.	Chechło I	Chechło I Nr 72	dom drewniany, ok.1915-30
12.	Chechło I	Chechło I Nr 76	dom murowany, ok. 1920
13.	Chechło I	Chechło I Nr 89	dom murowany, ok. 1915-20
14.	Chechło I	Chechło I Nr 90	dom murowany, ok. 1920
15.	Chechło I	Chechło I Nr 103	dom murowany, ok. 1920
16.	Chechło II		budynek szkoły podstawowej, murowany z 1925 r.
17.	Dobroń Poduchowny	ul. Sienkiewicza	budynek plebanii, murowany,1912
18.	Dobroń Poduchowny	ul. Sienkiewicza	budynek parafialny, mur. 1912 (siedziba przedszkola)
19.	Dobroń Poduchowny	zespół pałacowy:	oficyna pałacowa - obecnei dom mieszk., mur. ok. 1890 r., altana w parku, drewn. ok.1900 r.
20.	Dobroń Poduchowny	ul. Szkolna	dom mieszkalny, mur. ok. 1920
21.	Dobroń Mały	zespół dworca PKP	budynek stacji PKP, mur. ok. 1920, dom dróżnika mur. ok.1920 r.
22.	Dobroń Mały		kapliczka p.w. Św.Florigiana, drewniana
23.	Dobroń Mały	Zagroda Dobroń Stary 3	dom mur.ok.1920 r. oraz budynek gospodarczy ok. 1920 r.
24.	Dobroń Mały	Zagroda Dobroń Stary 6	dom mur. i bud. gosp. mur. ok.1930
25.	Dobroń Mały	Zagroda Dobroń Stary 27	dom mur. i obora z ok. 1920 r. (wł.Sysio)
26.	Dobroń Mały	Dobroń Stary 1	dom murowany ok.1920 r.
27.	Dobroń Mały	Dobroń Stary 13	dom murowany, ok.1920-25
28.	Dobroń Mały	Dobroń Stary 15	dom murowany, ok. 1920
29.	Dobroń Mały	Dobroń Stary 16	dom murowany ok.1920
30.	Dobroń Mały	Dobroń Stary 22	dom drewniany, ok. 1925 r.
31.	Dobroń Mały	Dobroń Mały 2	dom drewniany, ok.1920
32.	Dobroń Mały	Dobroń Mały 3	dom murowany, ok. 1890 r.
33.	Dobroń Mały	Dobroń Mały 25	dom z oborą, murowany, ok. 1920
34.	Dobroń Mały	Dobroń Mały 26	dom murowany, ok. 1920

35.	Dobroń Mały	Dobroń Mały 26a	dom drewniany, ok. 1918 r.
36.	Dobroń Mały	Dobroń Mały 47	dom murowany, ok. 1890 r.
37.	Dobroń Mały	Dobroń Zasbieniec 30	dom drewniany ok. 1925 r.
38.	Dobroń Duży	Zagroda Dobroń Duży 1	dom drewn. z pocz.XX w., stodoła drewniana z 1880 r.
39.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 4	stodoła drewniana, pocz. XX w.
40.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 17	dom drewniany koniec . XIX w.
41.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 19	dom drewniany, ok. 1920 r.
42.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 28	stodoła w zagrodzie drewn. pocz. XX w.
43.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 40	dom murowany, ok. 1920 r.
44.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 44	dom murowany, ok. 1920 r.
45.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 45	dom drewniany, ok. 1918 r.
46.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 51	dom murowany, ok. 1920 r.
47.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 52	dom drewniany, ok. 1920 r.
48.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 57	dom murowany, ok. 1925 r.
49.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 59	dom murowany, ok. 1920 r.
50.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 66	dom drewniany, ok. 1920 r.
51.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 69	dom drewniany ok. 1920-1930
52.	Dobroń Duży	Dobroń Duży 72	dom drewniany, ok. 1925 r.
53.	Ldzań	Ldzań	dawna karczma i zajazd, obecni . k. XIX w..
54.	Ldzań	Ldzań, Zagroda Nr 4	wł. Witolski-dom mur. i obora, mur. ok. 1920 r.
55.	Ldzań	Ldzań, Zagroda Nr 6	wł. Socha - dom drewn. i obora mur.ok.1918 r.
56.	Ldzań	Ldzań, Zagroda Nr 11	wł.Strzelec - dom drewn.ok.1925 r. obory mur. ok.1912 r. i ok. 1920 r
57.	Ldzań	Ldzań, Zagroda Nr 20	wł. Jurek - dom mur. i obora mur. ok.1939 r.
58.	Ldzań	Ldzań, Zagroda Nr 31	dom drewn. i bud.gosp.mur. ok.1921
59.	Ldzań	Ldzań 3	dom drewniany, ok. 1920-30 r.
60.	Ldzań	Ldzań 5	dom murowany, ok. 1920 r.
61.	Ldzań	Ldzań 7	dom murowany, ok. 1910 r.
62.	Ldzań	Ldzań 8	dom murowany, ok. 1915 r.
63.	Ldzań	Ldzań 9	dom murowany, ok. 1915 r.
64.	Ldzań	Ldzań 10	dom murowany, pocz. XX w.
65.	Ldzań	Ldzań 12	dom murowany, ok. 1925 r
66.	Ldzań	Ldzań 16	dom drewniany, ok. 1925 r.
67.	Ldzań	Ldzań 16a	dom murowany, ok. 1920 r.
68.	Ldzań	Ldzań 17	dom drewniany, lata 40.XX w.
69.	Ldzań	Ldzań 18	dom drewniany, ok. 1920 r.
70.	Ldzań	Ldzań 19	dom murowany, ok. 1939 r.
71.	Ldzań	Ldzań 21	dom drewniany ok. 1915 r. oraz dom drewniany 1920-30.
72.	Ldzań	Ldzań 24	dom murowany, ok. 1938 r.
73.	Ldzań	Ldzań 30	dom drewniany, ok. 1921 r.
74.	Ldzań	Ldzań 41	dom drewniany, ok. 1910 r.
75.	Ldzań	Ldzań 44	dom drewniany, ok. 1919 r.
76.	Ldzań	Ldzań 47	dom drewniany, ok. 1920 r.
77.	Ldzań	Ldzań, Zagroda Nr 43	stodoła drewniana, k. XIX w.
78.	Ldzań	Morgi, Zagroda Nr 4	wł. Dziuba, dom drewn. i obora mur. ok. 1920 r.
79.	Ldzań	Zimne Wody, Zagroda Nr 8	wł.Śliz - dom mur. ok.1930 r. i stodoła drewn. ok.1930 r.
80.	Ldzań	Zimne Wody, Zagroda Nr 17	dom z obora, mur. ok. 1920 r.
81.	Ldzań	Broggi, Zagroda Nr 1	wł.Dekowski, dom drewn. 1891 r. obora mur. i stodoła drewniana,1891

82.	Ldzań	Brogi, Zagroda Nr 6	wł. Świerczyński, dom mur. i obora mur. 1918 r.
83.	Ldzań	Brogi, Zagroda Nr 7	wł. Socha, dom drewn. 1930 r. obora murowana, 1920 r.
84.	Ldzań	Brogi, Zagroda Nr 11	wł. Kopycki, dom drewn. k. XIX w. i obora murowana ok. 1900 r.
85.	Ldzań	Brogi, Nr 3	dom murowany, ok. 1920 r.
86.	Ldzań	Brogi Nr 4	dom murowany, ok. 1917 r.
87.	Ldzań	Brogi Nr 5	dom murowany, ok. 1917 r.
88.	Ldzań	Brogi Nr 5	dom drewniany, k. XIX w.
89.	Ldzań	Brogi, Zagroda Nr 8	wł. Zorowski, obora mur. 1920 r.
90.	Ldzań	Brogi, Zagroda Nr 12	stodoła drewniana, 1912 r.
91.	Markówka	Markówka, Zagroda Nr 287	dom drewniany oraz kuźnia mur. ok. 1918 r.
92.	Markówka	Markówka 3	dom murowany, ok. 1920 r.
93.	Markówka	Markówka 5	dom drewniany, ok. 1920 r.
94.	Markówka	Markówka 6	dom z oborą, drewniany, ok. 1920 r.
95.	Markówka	Markówka 7	dom z oborą, drewniany, ok. 1920 r.
96.	Markówka	Markówka 12	dom murowany, ok. 1920 r.
97.	Markówka	Markówka 16	dom drewniany, ok. 1920 r.
98.	Markówka	Markówka 11	obora murowana w zagrodzie, ok. 1920 r.
99.	Markówka	Markówka d.PGR	dom murowany, lata 20. XX w.
100.	Markówka	Markówka d.PGR	dom murowany, lata 20. XX w.
101.	Mogilno Duże	Mogilno Duże 49	zagroda: dom drewniany i obora murowana, ok. 1920 r.
102.	Mogilno Duże	Mogilno Duże 11	dom drewniany, przełom XIX/XX w.
103.	Mogilno Duże	Mogilno Duże 30	dom murowany, ok. 1920 r.
104.	Mogilno Duże	Mogilno Duże 33	dom murowany, ok. 1915-20
105.	Mogilno Duże	Mogilno Duże 34	dom murowany, lata 30. XX w.
106.	Mogilno Duże	Mogilno Duże 48	dom murowany, ok. 1920 r.
107.	Mogilno Duże	Mogilno Duże 54	dom drewniany, ok. 1920 r.
108.	Mogilno Duże	Mogilno Duże 50	dom murowany, ok. 1920 r.
109.	Mogilno Duże	Mogilno Duże 62	dom drewniany I poł. XIX w.
110.	Mogilno Duże	Mogilno Duże 53	obora w zagrodzie, murowana, I poł. XIX w.
111.	Mogilno Duże	Mogilno Duże ?	wł. Madej, dom drewniany, k. XIX w.
112.	Mogilno Małe	Mogilno Małe 11	dom drewniany, XIX/XX w.
113.	Mogilno Małe	Mogilno Małe 46	dom drewniany, II poł. XIX w.
114.	Mogilno Małe	Mogilno Małe 47	dom drewniany, k. XIX w.
115.	Mogilno Małe	Mogilno Małe ?	dom drewniany, k. XIX w. wł. Madej
116.	Mogilno Małe	Mogilno Małe	zagroda wł. A. Mielczarek - dom drewn. k. XIX w. stodoła drewniana pocz. XX w.
117.	Orpelów	Orpelów 5	dom drewniany, ok. 1920 r.
118.	Orpelów	Orpelów 10	dom drewniany, pocz. XX w.
119.	Orpelów	Orpelów 11	dom murowany, ok. 1920 r.
120.	Orpelów	Orpelów 16	dom murowany, ok. 1920 r.
121.	Orpelów	Orpelów 18	dom murowany, ok. 1936 r.
122.	Orpelów	Orpelów 22	dom drewniany, pocz. XX w.
123.	Orpelów	Orpelów 23	dom murowany, ok. 1918 r.
124.	Orpelów	Orpelów 26	dom murowany, ok. 1920 r.
125.	Orpelów	Orpelów 40	dom murowany, ok. 1920 r.
126.	Orpelów	Orpelów 49	dom murowany, ok. 1920-25 r.
127.	Orpelów	Orpelów 51	dom murowany, ok. 1925 r.
128.	Orpelów	Orpelów 56	dom murowany, ok. 1920 r.
129.	Poleszyn	zespół dworski	dwór drewn. ok. 1880 r. oraz park z XIX w.
130.	Poleszyn	Poleszyn 30	obora w zagrodzie mur. lata 20. XX w.



131.	Poleszyn	Poleszyn 44	dom murowany, ok. 1920 r.
132.	Róża	Róża	kapliczka mur. 1931 r.
133.	Róża	Róża	kapliczka drewniana ok. 1920 r.
134.	Róża	Róża, Zagroda Nr 7	wł. Wójt, dom drewn. pocz. XX w. obora mur. szopa i stodoła drewn. lata 20. XX w.
135.	Róża	Róża, Zagroda Nr 21	dom drewn. ok.1920 r., stodoła drewn. ok. 1930 r.
136.	Róża	Róża, Zagroda Nr 26	wł. Wnuk, dom i stodoła drewn. ok. 1930 r.
137.	Róża	Róża, Zagroda Nr 42	wł. Wlazło, dom drewn. 1908, obora mur. pocz. XX w., stodoła drewn. 1907 r.
138.	Róża	Róża, Zagroda Nr 43	wł. Dobroszek, dom drewn. 1908-10, szopa drewn. stodoła z obórką drewn. 1918 r.
139.	Róża	Róża, Zagroda Nr 50	wł. Owczarz, dom drewn. ok. 1920, obora mur. 1935 r.
140.	Róża	Róża, Zagroda Nr 55	wł. Osińska, dom drewn. obora mur. 1920, stodoła drewn. 1920 r.
141.	Róża	Róża, Zagroda Nr 57	wł. Kroban, dom drewn. pocz. XX w. obora mur. lata 20. XX w.
142.	Róża	Róża 6	dom drewniany, ok. 1920 r.
143.	Róża	Róża 13	dom drewniany, lata 30. XX w.
144.	Róża	Róża 31	dom drewniany. lata 20 XX w.
145.	Róża	Róża 46	dom drewniany, ok. 1920 r.
146.	Róża	Róża 48	dom drewniany, lata 20 XX w.
147.	Róża	Róża 58	dom drewniany, ok. 1920 r.
148.	Wincentów	Wincentów, Zagroda 11	wł. Duszyński, dom drewn. i obora mur. ok. 1925 r.
149.	Wincentów	Wincentów, Zagroda Nr 39	wł. Jochym, dom drewn. ok. 1915 i obórka mur. ok. 1920 r.
150.	Wincentów	Wincentów 6	dom murowany, ok. 1920 r.
151.	Wincentów	Wincentów 12	dom murowany, ok. 1925 r.
152.	Wincentów	Wincentów 16	dom drewniany, ok. 1918 r.
153.	Wincentów	Wincentów 21	dom drewniany, ok. 1925 r.
154.	Wincentów	Wincentów 26	dom drewniany, ok. 1925 r.
155.	Wincentów	Wincentów 33	dom murowany, lata 20. XX w.
156.	Wincentów	Wincentów 38	dom murowany, lata 20. XX w.
157.	Wincentów	Wincentów 40	dom murowany, ok. 1928 r.
158.	Wymysłów	Wymysłów Francuski	cegielnia mur. ok. 1920 r.
159.	Wymysłów	Wymysłów Francuski 6	dom murowany, ok. 1925 r.
160.	Wymysłów	Wymysłów Francuski 7	dom murowany, ok. 1920 r.
161.	Wymysłów	Wymysłów Piaski 9	dom murowany. ok. 1918 r.
162.	Wymysłów	Wymysłów Piaski 10	dom drewniany, ok. 1915 r.
163.	Wymysłów	Wymysłów Piaski	kapliczka murowana, 1946 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIII/214/2005  
Rady Gminy w Dobroniu  
z dnia 29 grudnia 2005 r.

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
<b>Strefa E ochrony ekologicznej</b>						
1.	Sołectwa: Poleszyn, Orpelów Dobroń Poduch. Dobroń Mały, Dobroń Duży, Wincentów, Markówka, Wymysłów Piaski Wymysłów Franc. Lasy Państw. Nadl Kolumna	Korekta projektowanej granicy Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru” - tereny wskazane do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody	ozn.graficzne	część obszaru w studium proponowano do objęcia ochroną o randze OCHK „Dolina Pałuszniczy” wyłącznie w granicach gminy Dobroń	ozn.graficzne	Uwzględnienie wniosku Urzędu Marszałkowskiego celem zachowania zgodności z planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego
2.	Sołectwa: Chechło Drugie, Róża, Dobroń Duży, Ldzań, Barycz, Przygoń, Mogilno Duże, LPNadl. Kolumna	Korekta projektowanej granicy oraz zmiana nazwy OCHK „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański” - tereny wskazane do objęcia ochroną prawną	ozn.graficzne	pierwotna nazwa tego obszaru to OCHK „Srodkowej Grabi”	ozn.graficzne	jak wyżej
3.	Teren Leśnictwa Mogilno leżącego w granicach LP	Wniesienie granic Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Mogilno”	ozn.graficzne	tereny lasów państwowych ochronnych	E.3.1	jak wyżej
4.	Teren Leśnictwa Mogilno w granicach lasów państwowych	Wniesienie granic Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dobroń”	ozn.graficzne	tereny proj. rezerwatu przyrody „Dobroń”	ozn.graficzne	jak wyżej
5.	Tereny doliny Grabi, sołectwa: Ldzań i Barycz	Korekta granic i zmiana nazwy na Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Młynów nad Grabią”	ozn.graficzne	pierwotna nazwa to: Zespół PK „Dolina Grabi”	ozn.graficzne	jak wyżej
6.	Tereny Lasów	Usunięcie	ozn.graficzne	W studium	ozn.graficzne	wniosek

	Państwowych Nadleśnictwa Kolumna	propozycji przekształcenia pomnika przyrody „Duża Woda” w użytek ekologiczny	pomnika przyrody	zawarto propozycję zmiany formy ochrony prawnej	użytku ekologicznego	Nadleśnictwa Kolumna o utrzymanie formy ochrony jako pomnika przyrody
7.	Sołectwa: Wymysłów Piaski, Markówka, Wincentów, Dobroń Poduch. Chechło II, LP	Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Niecka Łódzka”	ozn.graficzne	brak	brak	uzupełnienie brakującego elementu Studium
8	Sołectwa Ldzań i Barycz	granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodziowego skorygowane	oznaczenie graficzne	granice terenów zagrożenia powodziowego w dolinie Grabi	oznaczenie graficzne	uwzględnienie uwag RZGW w Poznaniu
9.	Chechło I Chechło II	rezygnacja z ustaleń wskutek decyzji o fizycznej likwidacji studni	ozn.graficzne skreślone	Studnie głębinowe stanowiące obszar zasobowy ujęć wód podziemnych dla miasta Pabianice	oznaczenie graficzne WZ	aktualizacja ustaleń
10.	Sołectwo Barycz	Korekta granicy proj. zbiornika retencyjn. „Kolumna” na Grabi	ozn.graficzne	Granice zbiornika obejmowały gm.Dobroń	ozn.graficzne	na podstawie materiałów zebranych w WZMiUW w Łodzi
11	Sołectwo Dobroń Poduchowny, Dobroń Duży	Tereny rolne przewidziane do zalesienia	R/ZI	Obszary roln. o różn.warunkach do rozwoju rolnictwa z dopuszczeniem zalesienia	R <sub>2</sub>	na podstawie wniosków złożonych do projektu zmiany studium
12.	Sołectwo Wymysłów Francuski	rezygnacja z zalesienia terenu, pozostawienie rolniczego użytk.	R	tereny przeznaczone do zalesienia	R3	zgodnie ze stanem faktycznym (właściciel buduje stawy hodowlane)
13.	Lasy Państwowe Nadl.Kolumna położone na pd. zachodzie gminy	Korekta granic udokumentowanych złóż surowców mineralnych „Teodory II (rejon II i rejon III)”	ozn.graficzne	inny przebieg granic	ozn.graficzne	zachowanie zgodności planem zagospodarowania przestrzennego woj. łódzkiego
14.	Lasy Państwowe Nadl. Kolumna	Korekta granic projektowanego rezerwatu przyrody „Rokitnica”	ozn.graficzne	inny przebieg granic	ozn.graficzne	zachowanie zgodności z planem zagospodarowania woj.łódzkiego.
<b>Strefa K - ochrony wartości kulturowych</b>						
15	Sołectwo Dobroń Poduchowny	Korekta granic strefy ochrony konserwatorskiej ścisłej i częściowej	ozn.graficzne	teren usług publicznych - przedszkole	ozn.graficzne U <sub>1</sub>	uwzględnienie wniosku WKZ
16.	Sołectwo Ldzań	Wyznaczenie strefy ekspozycji kompleksu młyńskiego we wsi Talar jako	ozn.graficzne	brak	brak	jak wyżej

		dominanty arch.krajobrazowej				
17.	Sołectwa:	Korekta granic strefy ochrony archeologicznej	ozn.graficzne	inny przebieg granic	ozn.graficzne	jak wyżej
18.	Sołectwa: Dobroń Poduchowny, Barycz	Korekta granicy stanowisk archeologicznych	ozn.graficzne	mniejsze obszary	ozn.graficzne	jak wyżej
19.	Sołectwo Poleszyn	Stanowisko archeol. Poleszyn st.1, średniowiecze, bez chronologii	ozn.graficzne	Doliny rzek i cieków stanowiące lokalne korytarze ekol.	E2	jak wyżej
<b>Strefa MLUP - urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i działalności produkcyjno-usługowej</b>						
20.	Sołectwa: Dobroń Poduchowny, Dobroń Mały, Wincentów, Chechło II	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową.	Mr1	Tereny rolnicze, tereny do zalesienia (Wymysłów)	R3	uwzględnienie wniosków złożonych do zmiany studium
21.	Sołectwa: Dobroń Mały, Dobroń Duży, Dobroń Poduchowny	Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszk.usługową	U-Mr1	tereny rolnicze	R3	uwzględnienie ustaleń projektu planu miejscowego
22.	Sołectwo Ldzań	Tereny przeznaczone pod zabudowę letniskową	Lr1	tereny rolnicze	R3	uwzględnienie wniosków do zmiany studium
23.	Sołectwa: Dobroń Mały, Dobroń Duży, Zakrzewki	Tereny przeznaczone pod zabudowę prod.usł. i usługową	PN	tereny rolnicze i tereny pod zabud.mieszk.	R3 + Mr1	uwzględnienie ustaleń projektu planu miejscowego
24.	Sołectwo Barycz	Korekta obszaru do zagosp.rekreacyjnego bez trwałych obiektów kubaturow	Lr3	tereny zbiornika „Kolumna”	ozn.graficzne	aktualizacja
25.	Sołectwa: Dobroń Poduchowny, Chechło II, Wymysłów Piaski	Obszary przestrzeni publicznej - cmentarze	ZC	cmentarze	ZC	uwzględnienie przepisów ustawy
26.	Sołectwo Dobroń Poduch. Ldzań, Chechło II	Obszar przestrzeni publicznej - kościół parafialny wraz z działką kościelną, kaplice	ozn.graficzne	usługi publiczne oraz obiekt zabytkowy	ozn.graficzne	jak wyżej
27.	Sołectwa: Dobroń Mały oraz Chechło I	przystanek kolejowy	ozn.graficzne	brak	brak	jak wyżej
28.	drogi publiczne:krajowa, powiatowe i gminne przedstawione na rysunku Studium	obszary przestrzeni publicznej	ozn.graficzne			jak wyżej
29.	Sołectwo Dobroń Poduchowny	obszar przestrzeni publicznej - park wiejski	ozn.graficzne	tereny zieleni parkowej objęte ochroną konserwatorską	ozn.graficzne	jak wyżej
30.	Sołectwo Dobroń Poduchowny	2 parkingi publiczne przykościelny i przycmentarny	ozn.graficzne	tereny rolne	R3	jak wyżej
<b>Strefa O - obsługi w zakresie infrastruktury technicznej</b>						
31.	Sołectwa: Orpelów, Przygoń	Korekta przebiegu linii gazociągu	ozn.graficzne	inny przebieg		sprostowanie błędu

	Poleszyn Dobroń Poduch. Markówka, Wincentów	wysokiego ciśnienia DN 300				
32.	Sołectwo Chechło II	Rezygnacja z lokalizacji wiejskiej oczyszczalni ścieków	skreślenie	oczyszczalnia ścieków	NO	aktualizacja
33.	Sołectwa: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Dobroń Mały, Dobroń Duży, Mogilno Małe,	Wyznaczenie granic aglomeracji Dobroń w zakresie kanalizacji sanitarnej	ozn.graficzne na fragmencie mapy w skali 1:25000 załączonym do tekstu	brak	brak	uwzględnienie przepisów ustawy Prawo wodne i przepisów odrębnych
34	Sołectwa: Róża, Ldzań - część, Mogilno Duże - część, Poleszyn - część	Wyznaczenie obszarów, na których nie występują ograniczenia w lokalizacji oczyszczalni przydomowych	oznaczenie graficzne	brak	brak	uwzględnienie uwag RZGW w Poznaniu
35	Sołectwo Zakrzewki	Ustalenie miejsca do czasowego gromadzenia odpadów niebezpiecznych	ozn.graficzne	brak	brak	zgodnie z gminnym programem ochrony środowiska i gospodarki odpadami
36.	Sołectwo Zakrzewki, Chechło II, Przygoń	Wskazanie terenu dla lokalizacji stacji telefonii komórkowej oraz oznacz.stacji istn.	T	brak	brak	zgodnie z wnioskiem oraz projektem planu miejscowego, a także aktualizacja
<b>Strefa T - komunikacji</b>						
37	Droga ekspresowa S-14 z węzłami	Korekta rozwiązania węzła na skrzyżowaniu z drogą krajową Nr 14	ozn.graficzne	inne rozwiązanie	S-14	aktualizacja
38	Droga ekspresowa S-8	Zmiana klasy, dodanie węzła „Łask”	S-8	autostrada A-8	A-8	aktualizacja
39	Droga powiatowa relacji Dobroń Mały-Ldzań	Zmiana numeru na 4912E, klasa drogi bez zmian - zbiorcza	numer 4912E	droga powiatowa Nr 37248	numer 37248	aktualizacja (uchwała Zarządu Woj.Łódzkiego w sprawie nadania numerów drogom publicznym powiatowym w powiecie pabianickim (Dz.Urz.W.Ł., Nr 75 z dnia 31.03.03
40	Droga powiatowa relacji Dobroń Mały-Markówka	Zmiana numeru na 4912E, klasa drogi - zbiorcza	numer 4912E	droga powiatowa Nr 37247	numer 37247	aktualizacja j.w.
41	Droga powiatowa relacji Kiki-Mauryców,	Zmiana numeru na 4912E, klasa drogi -lokalna	numer 4912E	droga powiatowa Nr 37244	numer 37244	aktualizacja j.w.
42	Droga powiatowa relacji Wronowice (gr.gminy) - Janowice (gr.gminy)	Zmiana numeru na 3301E	numer 3301E	droga powiatowa Nr 37246	numer 37246	aktualizacja j.w.
43	Droga powiatowa	Zmiana numeru na	numer	droga	numer 37249	aktualizacja j.w.

	relacji Mogilno Duże - Róża	3310E	3310E	powiatowa Nr 37249		
44	Droga powiatowa relacji Róża-Ślądkowice (gr.gminy)	Zmiana numeru na 3313E	numer 3313E	droga powiatowa Nr 37304	numer 37304	aktualizacja j.w.
45.	Droga krajowa Nr 12	Zmiana numeru	numer 12	droga krajowa Nr 44	numer 44	aktualizacja
46	Sołectwa Dobroń Poduchowny, Markówka Dobroń Mały	Korekta przebiegu ścieżek rowerowych	ozn.graficzne	inny przebieg		aktualizacja
<b>Inne elementy ustaleń studium - obszary objęte obowiązującymi planami miejscowymi sporządzonymi w okresie p</b>						
<b>uchwaleniu studium:</b>						
47	Sołectwo: Dobroń Duży	tereny prod.usługowe	ozn.graficzne			uchwała Nr XXV/161/05 RG w Dobroniu z dnia 22.02.2005 r.
48	Sołectwo: Wymysłów Piaski	tereny zabudowy letniskowej	ozn.graficzne			uchwała Nr XXV/162/05 RG w Dobroniu z dnia 22.02.2005
49	Sołectwo: Chechło I	tereny prod.usługowe oraz zabudowa mieszkaniowa	ozn.graficzne			uchwała Nr XX/136/04 RG z dnia 5.10.2004
50	Sołectwa: Ldzań i Wymysłów Piaski	zabudowa mieszk. i letniskowa	ozn.graficzne			uchwała Nr XXXVI/274/02 RG w Dobroniu z dnia 5.09.2002 r.
51	Sołectwa: Markówka, Ldzań, Wymysłów Franc. Wymysłów Piaski	zabudowa mieszkaniowa i letniskowa	ozn.graficzne			uchwała Nr XXXV/257/02 RG w Dobroniu z dnia 17.06.2002 r.
<b>Pozostałe:</b>						
52	Sołectwa: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały, Dobroń Duży	Granice sporządzanego równoległe ze zmianą studium planu miejscowego	ozn.graficzne			projekt planu
53.	Sołectwa: Chechło I, Chechło II, Dobroń Poduchowny Dobroń Mały	Wskazanie terenów wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze	ozn.graficzne	brak	brak	zgodnie z wymogami ustawy
54.	Sołectwa: Chechło I, Chechło II .	Tereny, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy w I kolejności	ozn.graficzne	tereny z obowiązkiem sporządzenia planu		zgodnie z wymogami ustawy
55.	Tereny PKP	Wskazanie terenów zamkniętych - PKP	ozn. graficzne	tereny PKP nie oznaczone jako zamkniętych	brak	zgodnie z wymogami rozporządzenia z dnia 28.IV.2004 r

## 7. USTALENIA STUDIUM DLA POSZCZEGÓLNYCH SOŁECTW I WSI

### BARYCZ

Strefa ochrony ekologicznej E:	
<b>E.1.</b>	<p>Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską i przewidziane do tej ochrony:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Młynów nad Grabią” - obejmuje m.in. zabudowaną zachodnią część wsi o funkcji mieszkaniowo-letniskowej.</li> <li>• użytek ekologiczny „Rzeka Grabia”.</li> <li>• 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.</li> <li>• projektowany rezerwat przyrody „Rokitnica” na terenie lasów państwowych wraz z otuliną.</li> </ul>
<b>E.2.</b>	<p>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 uzupełnieniem o zieleń łągową.</p>
<b>E.3.</b>	<p>Tereny lasów przewidziane do utrzymania dotychczasowej funkcji, w tym: <b>E.3.1</b> to lasy państwowe, w których gospodarka prowadzona jest w oparciu o plan urządzania lasów Nadleśnictwa Kolumna, <b>E.3.2.</b> to lasy niepaństwowe wsi Barycz z zakazem zmiany sposobu użytkowania, <b>E.3.3.</b> to tereny przewidziane i możliwe do zalesienia.</p>
<b>E.5.</b>	<p>Ochrona wód powierzchniowych: rzeki Grabia i Pałusznica w granicach koryt, stawy w Baryczy, stawy w sąsiedztwie projektowanego rezerwatu „Rokitnica”,</p>
<b>E.6.</b>	<p>Ochrona surowców mineralnych: Udokumentowane złożo surowców mineralnych: piasku kwarcowego „Teodory II” o zasobach przemysłowych 741 tys.m<sup>3</sup> (zasoby bilansowe wynoszą 2002 tys.m<sup>3</sup> ) 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</p>

	rekultywacji obszarów poeksploatacyjnych.
<b>E.7.</b>	Zagrożenia środowiska: <ul style="list-style-type: none"><li>• Obszar zagrożenia powodziowego w dolinach Grabi i Pałusznicy z korektą zasięgu.</li><li>• Obszar potencjalnego zagrożenia uciążliwością projektowanej drogi ekspresowej S-8</li></ul>



<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
<b>K.2.</b>	<p>- Strefa ochrony archeologicznej wraz z rejonami lokalizacji zarejestrowanych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku Nr 1 Studium numerami:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Barycz, st.1 - osada - kultura polska,</li> <li>2. Barycz, st.2 - ślady osadnictwa - kultura przeworska, - ślady osadnictwa - kultura polska, - osada - kultura polska</li> <li>3. Barycz, st.3 - osada - kultura polska,</li> <li>4. Barycz, st.4 - osada - kultura polska,</li> <li>5. Barycz, st.5 - osada - kultura przeworska</li> </ol> <p>Ustalenia: w granicach strefy ochrony archeologicznej - obowiązek zapewnienia nadzoru archeologicznego na koszt inwestora nad robotami ziemnymi. Prowadzenie nadzoru wymaga zezwolenia WKZ,</p> <p>- Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych nie objęte ochroną - informacja:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• kapliczka, mur. 1912 r.</li> <li>• zagroda młynarska obejmująca: młyn drewn.mur. 1918 r., dom i obora murowane z 1918 r.</li> <li>• Barycz 10 - zagroda obejmująca dom i oborę murowane z 1920 r.</li> <li>• Barycz 1a - dom mieszkalny, drewniany z 1918 r.</li> <li>• Barycz 2/3 - dom mieszkalny murowany z ok.1920 r.</li> <li>• Barycz 9 - dom mieszkalny murowany z ok.1920 r.</li> <li>• Barycz 18 - dom mieszkalny murowany z ok.1920 r.</li> <li>• Barycz 22 - dom mieszkalny murowany z 1915 r.</li> <li>• Barycz 24 - dom mieszkalny drewniany z lat 30. XX w.</li> <li>• Barycz ? - dom z oborą murowany z ok. 1915-20 r. (wł.J.Sroka)</li> </ul>
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
	<p>Brak chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej oraz gleb organicznych. Grunty zmeliorowane nie występują. Obiekt obsługi rolnictwa - młyn.</p>
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:</b>	
<b>Mz</b>	Obszary zabudowane i przewidziane do uzupełnienia zabudowy o wiodących funkcjach mieszkaniowych wyznaczone dotychczasowym planem miejscowym gminy.
<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - 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)
<b>Mr1</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone w zmianie studium
<b>Lz</b>	Obszary zabudowy letniskowej istniejące i wyznaczone planem miejscowym gminy obowiązującym do końca 2003 r. - do zachowania.
<b>LM</b>	Obszary zabudowy mieszanej: mieszkaniowej i letniskowej - istniejące do zachowania.
<b>Lr 3</b>	Obszary do zagospodarowania rekreacyjnego bez obiektów kubaturowych w obszarze zagrożenia powodziowego (sąsiedztwo proj.zbiornika „Kolumna”)
<b>U.1.</b>	Obszary usług publicznych: remiza OSP, boisko sportowe,
<b>U.2.</b>	Obszary usług pozostałych
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Wieś jest zaopatrywana w wodę z wodociągu w Kolumnie.

<b>O.2.</b>	Odprowadzanie ścieków: Wieś jest przewidywana do indywidualnych sposobów gromadzenia i neutralizacji ścieków
<b>O.3.</b>	Odprowadzanie wód deszczowych: Na terenach zabudowy - powierzchniowo na własne działki. Odbiornikiem - rzeki Grabia i Pałusznicza.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących sieci z przewidywaną ich przebudową na kablowe.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Według koncepcji gazyfikacji gminy wieś Barycz jest przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy z kierunku Kolumny.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
<p><b>Projektowana droga ekspresowa S-8</b> o przebiegu według koncepcji przewidzianej w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. Rezerwa terenu w korytarzu szerokości 100 m.</p> <p><b>Droga gminna Nr 1707</b> Kolumna - Barycz wraz ze ścieżką rowerową i potrzebną przebudową odcinka w zachodniej części wsi.</p> <p><b>Droga gminna Nr 1708</b> relacji Mogilno-Duże-Barycz o nawierzchni gruntowej - do poprawy parametrów.</p>	

## CHECHŁO I

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.2.</b>	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - Odcinek doliny pobocznej Pałuszniczy, 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.
<b>E.3.</b>	Występują tylko lasy niepaństwowe oznaczone symbolem <b>E.3.2.</b> Brak dolesień.
<b>E.4.</b>	Obszar ochrony zasobów wód podziemnych ujęcia „Chechło-Dobroń” - zasięg według rysunku Nr 1 Studium.
<b>E.7.</b>	Zagrożenia środowiska. Obszar uciążliwości akustycznej od linii kolejowej i drogi krajowej Nr 14.
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
<b>K.2.</b>	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.

	<p>Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych nie objęte ochroną - informacja:          Chechło I Nr 72 - dom drewniany, ok. 1925-30,          Chechło I Nr 76 - dom murowany, ok. 1920,          Chechło I Nr 89 - dom murowany, ok. 1915-20,          Chechło I Nr 90 - dom murowany, ok. 1920,          Chechło I Nr 103, dom murowany, ok. 1920.</p>
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.1.</b>	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.
<b>R.2.</b>	Występują w dolinie pobocznej grunty o chronionych glebach organicznych z zakazem zabudowy. .
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:</b>	
<b>Mz</b>	<p>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.</p> <p>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.</p>
<b>Mr1</b>	Tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zmianie studium.
<b>Mr</b>	<p>Tereny do zabudowy - rozwojowe, w tym:</p> <p><b>Mr1</b> - 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.</p> <p><b>Mr2</b> - Obszar do zabudowy z obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego. Oznaczony numerem 3 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.</p>
<b>U.2.</b>	brak usług publicznych, występują tylko tereny usług pozostałych, w większości związane z obsługą drogi i ruchu na drodze.
<b>PN</b>	Obszary zabudowy przemysłowej, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej z możliwością funkcji mieszkaniowej dla właścicieli. Część terenu objęta jest planem miejscowym sporządzonym w 2004 r.- uchwała Nr XX/136/04 RG w Dobroniu z dnia 5.10. 2004 r. - .
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	<p>Zaopatrzenie w wodę:</p> <p><b>0.1.1.</b> Urządzenia ponadlokalne: studnia głębinowa ujęcia „Chechło-Dobroń” oraz rurociąg wody surowej do Pabianic - adaptacja.</p> <p><b>0.1.2.</b> Urządzenia lokalne:          Obszar zaopatrywany jest w wodę z ujęcia w          - adaptacja istniejących sieci, budowa przyłączy w zależności od potrzeb.</p>

<b>O.2.</b>	<p>Odprowadzanie ścieków:</p> <p>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.</p>
<b>O.3.</b>	<p>Odprowadzenie wód deszczowych. Dla terenów przewidzianych do zabudowy należy uwzględnić potrzebę budowy kanalizacji deszczowej.</p>
<b>O.4.</b>	<p>Elektroenergetyka:</p> <p><b>0.4.1.</b> Urządzenia ponadlokalne: linia 220 kV - adaptacja przebiegu wraz ze strefą techniczną w korytarzu szerokości 50 m.</p> <p><b>0.4.2.</b> Urządzenia lokalne: adaptacja istniejących linii i stacji trafo, dogęszczanie urządzeń stosownie do potrzeb.</p>
<b>O.5.</b>	<p>Gospodarka odpadami:</p> <p>Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.</p>
<b>O.6.</b>	<p>Telekomunikacja:</p> <p>Adaptacja istniejących linii z sukcesywną wymianą linii napowietrznych na kablowe. Uzupełnianie sieci na nowych terenach przewidzianych do zabudowy.</p>
<b>O.7.</b>	<p><b>Gazownictwo:</b></p> <p><b>0.7.1.</b> Urządzenia ponadlokalne - odcinek gazociągu wysokiego ciśnienia Łódź-Sieradz.</p> <p><b>0.7.2.</b> Urządzenia lokalne: sieć gazowa rozdzielcza wraz z przyłączami realizowana zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy.</p>
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
<p>Drogi krajowe:</p> <p><b>Nr 14</b> - przebudowa odcinka od skrzyżowania z projektowaną drogą zbiorczą z Pabianic do węzła z projektowaną trasą ekspresową S-14 (budowa drugiej jezdni lub poszerzenie do jezdni jednoprzestrzennej o 4 pasach ruchu )</p> <p><b>Projektowana droga zbiorcza</b> - planowane przedłużenie ul.Jankego z Pabianic. Rezerwa korytarza na ten cel jest w terenie zachowana.</p> <p><b>Projektowana droga ekspresowa S-14</b> -odcinek w północno-zachodniej części wsi. Rezerwa terenu w korytarzu szerokości 70 m.</p> <p><b>Droga gminna Nr 1704</b> - Chechło I - do granicy gminy - adaptacja przebiegu i parametrów.</p> <p><b>Projektowana droga gminna</b> Chechło I - Chechło II - do ustalenia parametrów w miejscowym planie do sporządzenia zgodnie z zamiarem gminy.</p> <p><b>Istniejąca linia kolejowa relacji Łódź-Ostrów Wlkp.</b> - przewidziana do modernizacji.</p>	

## **CHECHŁO II**

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.2.</b>	<p>Lokalne wartości środowiska przyrodniczego:</p> <p>- górny odcinek pobocznej doliny systemu dolinnego Pałusznicy - do zachowania z zaleceniem zadrzewień i obudowy biologicznej.</p>
<b>E.3.</b>	<p>Tereny lasów do utrzymania dotychczasowych funkcji, w tym:</p> <p><b>E.3.1.</b> to lasy państwowe,</p> <p><b>E.3.2.</b> lasy niepaństwowe</p> <p>nie przewiduje się dolesień.</p>
<b>E.4.</b>	<p>Ochrona wód podziemnych:</p> <p>- obszar ochrony GZWP „Niecka Łódzka”.</p>

<b>E.7.</b>	Zagrożenia środowiska: Obszar uciążliwości akustycznej od kolei oraz od drogi krajowej Nr 14. Potencjalny obszar uciążliwości od projektowanej trasy ekspresowej S-14.
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
<b>K.2.</b>	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 nie objęte ochroną - informacja: budynek szkoły podstawowej, murowany z 1925 r.
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.1.</b>	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.
<b>R.2.</b>	W obszarach dolinnych występują chronione gleby organiczne. Są to grunty nieprzydatne i mało przydatne do zabudowy.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:</b>	
<b>Mz</b>	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.
<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - Obszary do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach według rysunku Nr 1 Studium bez potrzeby sporządzania planu miejscowego.
<b>Mr1</b>	Tereny wskazane do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zmianie studium.
<b>U.1.</b>	Obszary usług publicznych - do zachowania: - Szkoła podstawowa, remiza OSP, boisko sportowe, przedszkole, filia biblioteki gminnej, kaplica parafialna.
<b>U.2.</b>	Obszary usług pozostałych: stacja paliw, baza Rejonu Dróg Publicznych, usługi handlu i gastronomii.
<b>PN</b>	Istniejące obszary przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej o niskiej intensywności. Ewentualna rozbudowa, w zależności od funkcji, wymaga sporządzenia raportu oddziaływania inwestycji na środowisko. Dopuszczalna funkcja mieszkaniowa dla właściciela zakładu.
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	

<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: <b>O.1.1.</b> Urządzenia ponadlokalne: jedna studnia głębinowa ujęcia wody „Chechło-Dobroń”, pozostałe 4 studnie są przewidziane do likwidacji, <b>O.1.2.</b> Urządzenia lokalne: Istniejąca sieć wodociągowa według rysunku Nr 2 studium - do zachowania, rozbudowy i konserwacji.
<b>O.2.</b>	Odprowadzanie ścieków: Wieś objęta programem aglomeracji „Dobroń”. Odprowadzanie ścieków, z wykorzystaniem przepompowni, do oczyszczalni w Dobroniu-Zakrzewkach.
<b>O.3.</b>	Odprowadzanie wód opadowych: Naturalnym odbiornikiem wód opadowych są doliny poboczne systemu Pałusznicy: dolina w Chechle I i mniejsza w Chechle II
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących sieci i urządzeń; dogęszczanie stacji trafo stosownie do potrzeb.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących sieci z sukcesywną przebudową linii napowietrznych na kablowe.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Wyposażanie wsi w sieć gazową rozdzielczą zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
<b>Drogi krajowe:</b> <b>Nr 14</b> planowana przebudowa odcinka od skrzyżowania z projektowaną drogą zbiorczą stanowiącą przedłużenie ul.gen.Jankego w Pabianicach do węzła z projektowaną trasą ekspresową S-14 o drugą jezdnię lub drogę jednoprzestrzenną o 4 pasach ruchu, <b>projektowana droga ekspresowa S-14</b> 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) <b>Droga gminna Nr 1710</b> 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.	

### **DOBROŃ PODUCHOWNY-ZAKRZEWKI**

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.1.</b>	Obiekty objęte ochroną konserwatorską: <ul style="list-style-type: none"> <li>• pomniki przyrody: <ul style="list-style-type: none"> <li>- dąb szypułkowy o obwodzie 295 cm (przy ul.Sportowej),</li> <li>- dąb szypułkowy o obwodzie 425 cm (w parku),</li> <li>- grab zwyczajny o obwodzie 260 cm (w parku),</li> <li>- grupa lip drobnolistnych (w parku),</li> <li>- lipa drobnolistna o obwodzie 400 cm (przy Kościele Św.Wojciecha),</li> <li>- aleja jednogatunkowa lip drobnolistnych - przy drodze powiatowej Nr 247,</li> </ul> </li> </ul>

<b>E.2.</b>	<p>Lokalne wartości środowiska przyrodniczego:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> <li>• 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.</li> </ul>
<b>E.3.</b>	<p>Tereny lasów przewidziane do zachowania dotychczasowej funkcji, w tym:</p> <p><b>E.3.1</b> - lasy państwowe,  <b>E.3.2.</b> to lasy niepaństwowe,  <b>E.3.3.</b> to tereny przewidziane do zalesienia w granicach według rysunku studium. Alternatywą zalesienia jest użytkowanie rolnicze.</p>
<b>E.7.</b>	<p>Zagrożenia środowiska:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
<b>K.1.</b>	<p>Obiekty wpisane do rejestru zabytków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• zespół Kościoła Parafialnego p.w. Św.Wojciecha, na który składają się: drewniany Kościół z XVIII wieku oraz drewniana dzwonnica z 1779 r.</li> </ul> <p>Ustalenia ochrony wynikają z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568 ze zm.)</p>
<b>K.2.</b>	<p>Obszary i obiekty wymagające ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określony w przepisach gminnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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. Realizacja ustaleń wynikających z planu miejscowego.</li> <li>• cmentarz parafialny rzymsko-katolicki z częścią ewangelicko-augsburską objęty ścisłą ochroną konserwatorską. 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.</li> <li>• 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 kloszowych.</li> </ul>

<p>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.</p> <p>Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych nie objęte ochroną - informacja:  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. altana w parku, drewniana ok.1900 r.)  Zakrzewki Nr 3 - dom drewn. ok. 1918,  Zakrzewki Nr 25 - dom mur. ok.1925 r,  Zakrzewki Nr 14 - zagroda: dom i obora mur. ok.1920 r.</p>	
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.1.</b>	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.
<b>R.2.</b>	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.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P:</b>	
<b>Mz</b>	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.
<b>Mr</b>	Tereny do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - tereny do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach według rysunku Studium. Warunkiem zabudowy jest utrzymanie skali zabudowy nawiązującej do sąsiedztwa. <b>Mr2</b> - tereny do zabudowy z wiodącą funkcją mieszkaniową, dla którego gmina sporządza plan miejscowy.
<b>U.1.</b>	Tereny usług publicznych: Kościół Parafialny, Szkoła podstawowa i gimnazjum, boisko sportowe, ośrodek zdrowia i przedszkole, poczta,
<b>U.2.</b>	Tereny usług pozostałych: zespół handlowy, centrala telefoniczna, lecznica weterynaryjna i inne.
<b>PN</b>	Tereny przemysłu, składów i wytwórczości. Warunkiem dalszego funkcjonowania i ewentualnej rozbudowy jest utrzymanie uciążliwości w granicach własnego terenu udowodnione oceną oddziaływania na środowisko.
<b>Mr1</b>	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczone w zmianie studium,
<b>U-Mr1</b>	Terenu o wiodącej funkcji usługowej z dopuszczeniem mieszkań wyznaczone w zmianie studium.
<b>U</b>	Tereny zabudowy usługowej wyznaczone w zmianie studium
<b>PN</b>	Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej wyznaczone w zmianie studium
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Sieć wodociągowa istniejąca i projektowana według rysunku studium Nr 2



<b>O.2.</b>	Odprowadzanie ścieków: Mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków z rezerwą przepustowości i możliwością rozbudowy na obecnym terenie. Istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej i sieć projektowana umożliwiająca skanalizowanie kolejnych terenów.
<b>O.3.</b>	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.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących sieci 15 kV i stacji trafo. Modernizacja sieci, dogęszczanie stacji zależnie od potrzeb w powiązaniu z przebudową sieci niskich napięć.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Rozbudowa lub wymiana centrali telefonicznej i sieci z sukcesywną wymianą telefonicznych linii napowietrznych na kablowe, podziemne.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: <b>O.7.1.</b> 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. <b>O.7.2.</b> Urządzenia lokalne: sieć gazowa rozdzielcza istniejąca i projektowana według koncepcji gazyfikacji gminy.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
<b>Drogi powiatowe:</b> <b>Nr 4912E (ul.Sienkiewicza)</b> - 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.	
<b>Drogi gminne:</b> <b>Nr 1703 (ul.Sportowa)</b> 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. <b>Proponowana droga gminna (ul.Witosa) i przez wieś Zakrzewki</b> - zalecenia j.w.	

## **DOBROŃ MAŁY**

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.1.</b>	Obiekty objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską: <ul style="list-style-type: none"> <li>- pomniki przyrody: <ul style="list-style-type: none"> <li>klon zwyczajny o obwodzie 402 cm - przy drodze powiatowej Nr 4912E</li> </ul> </li> <li>- projektowany obszar chronionego krajobrazu „Dolina Neru” w granicach według rysunku studium</li> </ul>
<b>E.2.</b>	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.

<b>E.3.</b>	Tereny lasów - do zachowania dotychczasowej funkcji, w tym: <b>E.3.1.</b> -to lasy państwowe, <b>E.3.2.</b> - lasy niepaństwowe, <b>E.3.3.</b> - dolesienia w granicach według rysunku studium.
<b>E.7.</b>	Zagrożenia środowiska: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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,</li> <li>• obszar uciążliwości akustycznej wzdłuż linii kolejowej z zakazem nowej zabudowy o funkcjach chronionych,</li> <li>• obszar uciążliwości od drogi krajowej Nr 14 z zakazem nowej zabudowy o funkcjach chronionych,</li> <li>• obszar przerwy w ciągłości korytarza ekologicznego wskutek istniejącej i przesądzonej zabudowy w dolinie.</li> </ul>
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
<b>K.2.</b>	<p>Obszary i obiekty ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w przepisach miejscowych:</p> <p>strefa ochrony archeologicznej wraz z zarejestrowanymi stanowiskami archeologicznymi oznaczonymi na rysunku studium numerami:</p> <p>19. Dobroń st.12 - osada - kultura przeworska - osada - kultura polska</p> <p>20. Dobroń, st.13 - osada - kultura przeworska,</p> <p>21. Dobroń, st.14 - osada - kultura polska</p> <p>28. Dobroń, st.21 - osada - kultura przeworska</p> <p>29. Dobroń, st.22 - osada - kultura grobów kłoszowych,</p> <p>30. Dobroń, st.23 - osada - kultura przeworska, - osada - kultura polska,</p> <p>31. Dobroń, st.24 - osada - kultura przeworska, - osada - kultura prapolska,</p> <p>32. Dobroń, st.25 - osada - kultura grobów kłoszowych, - osada - kultura polska</p> <p>33. Dobroń, st.26 - osada - kultura prapolska,</p> <p>35. Dobroń, st.29 - ślady osadnictwa - kultura łużycka,</p> <p>37. Dobroń, st.31 - osada - kultura pucharów lejkowatych</p> <p>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.</p> <p>Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych nie objęte ochroną - informacja:</p> <p>Kapliczka p.w.Św.Florigiana - drewniana,</p> <p>Zagroda Dobroń Stary 3 - dom mur. ok. 1920 r. oraz budynek gospodarczy murowany, ok. 1920 r.</p> <p>Zagroda Dobroń Stary 6 - dom mur. i bud.gosp.mur.z około 1930 r.</p> <p>Zagroda Dobroń Stary 27 - dom mur. i obora mur. ok. 1920 r. wł.Sysio,</p> <p>Dobroń Stary 1 - dom mur. , ok. 1920 r.</p> <p>Dobroń Stary 13 - dom mur., ok.1920-25 ,</p> <p>Dorboń Stary 15 - dom mur., ok. 1920 r.</p> <p>Dobroń Stary 16 - dom mur. ok. 1920 r,</p> <p>Dobroń Stary 22 - dom drewn. ok. 1925 r.</p> <p>Dobroń Mały Nr 2 - dom drewn., ok. 1020 r.</p>

	Dobroń Mały Nr 3 - dom mur., ok.1890 r. Dobroń Mały Nr 25 - dom z oborą mur. ok. 1920 r. Dobroń Mały Nr 26 - dom mur. ok. 1920 r. Dobroń Mały Nr 26a, - dom drewn., ok. 1918 r. Dobroń Mały Nr 47, - dom mur. ok. 1890 r. Dobroń-Żabieniec - Nr 30 - dom drewn. ok. 1925 r.
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.1.</b>	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej chronione przed innym niż rolniczy sposobem wykorzystania. Zakaz nowej zabudowy.
<b>R.2.</b>	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego z zakazem nowej zabudowy. Brak gruntów zmeliorowanych.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:</b>	
<b>Mz</b>	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
<b>Mr</b>	Tereny do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - w ciągach przy istniejących drogach. Wszystkie takie tereny wsi są objęte planem miejscowym sporządzanym równoległe z projektem zmiany studium.
<b>U.1.</b>	Tereny usług publicznych: Urząd Gminy, remiza OSP, bank.
<b>U.2.</b>	Tereny usług pozostałych: inne usługi, w tym również związane z obsługą ruchu drogowego: stacja paliw, warsztaty obsługi, salony sprzedaży, restauracja, sklepy itp.
<b>PN</b>	tereny przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej - istniejące i projektowane
<b>Mr1</b>	tereny wskazane pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zmianie studium
<b>U-MN</b>	tereny o wiodącej funkcji usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Adaptacja istniejących sieci, rozbudowa zgodnie z rysunkiem Nr 2 studium.
<b>O.2.</b>	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.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących sieci i urządzeń, rozbudowa zależnie od potrzeb.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Zachowanie istniejących sieci z uwzględnieniem sukcesywnej wymiany sieci napowietrznych na kablowe, podziemne.

<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Wieś przewidziana do gazyfikacji zgodnie z koncepcją sporządzoną dla całej gminy.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
Droga krajowa: <b>Nr 14</b> - adaptacja przebiegu i parametrów - jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu i utwardzonymi poboczami. Na terenach zabudowanych - konieczne chodniki dla pieszych.	
<b>Droga powiatowa:</b> <b>Nr 4912E</b> (ul.Sienkiewicza) - adaptacja przebiegu. Zalecana jezdnia 7,0 m. i szerokość w liniach rozgraniczających min.15,0 m. Na terenach zabudowanych - chodniki dla pieszych. <b>Nr 4912E</b> 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.	
<b>Inne drogi:</b> - <b>wiejska</b> obsługująca wieś o zalecanej nawierzchni asfaltowej, - <b>drogi dojazdowe</b> obsługujące tereny zabudowane o parametrach stosownie do potrzeb.	
<b>Linia kolejowa</b> relacji Łódź - Ostrów Wlkp. - przewidziana do modernizacji.	

### **DOBROŃ DUŻY**

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.2.</b>	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - rozległa, roztopowa dolina rzeki Pałuszniczy oraz dolina poboczna z przeciwwskazaniami do innego niż rolniczy sposobu użytkowania. Wskazane zadrzewienia i zakrzaczenia wzdłuż cieku.
<b>E.3.</b>	Tereny lasów przewidziane do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym: <b>E.3.2.</b> - to tereny lasów niepaństwowych, w których gospodarka leśna prowadzona jest według zasad określonych w planie urządzania lasu wsi Dobroń Duży, <b>E.3.3.</b> - to tereny przewidziane do zalesienia. Alternatywą jest wyłącznie użytkowanie rolnicze.
<b>E.6.</b>	Ochrona zasobów surowcowych: - tereny potencjalnego występowania surowców (kruszywo). Możliwość udokumentowania zasobów i uzyskania koncesji na eksploatację. Obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla obszaru eksploatacji.
<b>E.7.</b>	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.
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	

<b>K.2.</b>	Obszary ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w planach miejscowych: strefa ochrony archeologicznej z zarejestrowanymi następującymi stanowiskami
	<p>i archeologicznymi oznaczonymi numerami</p> <p>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 kłoszowych,  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</p> <p>Ustalenia: w granicach strefy 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.</p> <p>Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych nie objęte ochroną - informacja:  Zagroda Dobroń Duży Nr 1 - dom drewn. z pocz. XX w. oraz stodoła drewn. z 1880 r.  Dobroń Duży Nr 17 - dom drewn. k.XIX w.  Dobroń Duży Nr 19 - dom drewn., ok. 1920 r.  Dobroń Duży Nr 40 - dom mur., ok. 1920 r.  Dobroń Duży Nr 44 - dom mur. ok.1920 r  Dobroń Duży 45 - dom drewn. ok.1918 r  Dobroń Duży Nr 51 - dom mur. ok. 1920 r.  Dobroń Duży Nr 52 - dom drewn. ok.1920  Dobroń Duży Nr 57 - dom mur. ok.1925 r  Dobroń Duży Nr 59 - dom mur. ok.1920 r.  Dobroń Duży Nr 66 - dom drewn. ok.1920 r.  Dobroń Duży Nr 69 - dom drewn. ok.1920-1930,  Dobroń Duży Nr 72 - dom drewn. ok. 1925 r.  Dobroń Duży Nr 4 - stodoła drewn. pocz. XX w.  Dobroń Duży Nr 28 - stodoła w zagrodzie drewn. pocz. XX w.</p>
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.1.</b>	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej z zakazem zabudowy.
<b>R.2.</b>	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego bez możliwości nowej zabudowy. Część gruntów rolnych w dolinie Pałusznicy jest zmeliorowana.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:</b>	
<b>Mz</b>	Obszary zabudowane i przesądzone do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej - do zachowania.

<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - obszary do zabudowy w ciągach wzdłuż istniejących dróg według rysunku Studium.
<b>U.2.</b>	Obszary usług pozostałych zgodnie z planem miejscowym sporządzanym równoległe z projektem zmiany studium.
<b>PN</b>	Obszary przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej - istniejąca piekarnia i projektowany zakład przetwórstwa spożywczego.
<b>U-MN</b>	tereny o wiodącej funkcji usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej wskazane w zmianie studium
<b>PU</b>	tereny zabudowy produkcyjno-usługowej wprowadzone zmiana studium.
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Adaptacja istniejących sieci.
<b>O.2.</b>	Odprowadzanie ścieków: Wieś przewidziana do wyposażenia w kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do gminnej oczyszczalni w Zakrzewkach.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących obiektów i sieci, rozbudowa zależnie od potrzeb.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Sukcesywna wymiana napowietrznych linii telefonicznych na kablowe, podziemne.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Budowa sieci gazowej rozdzielczej zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
Droga powiatowa: <b>Nr 4912E</b> 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.	
<b>Droga gminna:</b> <b>Nr 1709</b> relacji Dobroń Duży- Barycz o parametrach zalecanych: jezdnia szerokości 5,0 m. szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m.	
<b>Droga krajowa:</b> <b>Nr 14</b> adaptacja istniejących parametrów i przebiegu.	

## **LDZAŃ - MORGI**

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.1.</b>	Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską i przewidziane do objęcia tą ochroną: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszar Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański” - cała wieś leży w granicach tego obszaru.</li> <li>• Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Młynów nad Grabią”. Ustalenia określi rozporządzenie Wojewody Łódzkiego w sprawie utworzenia ZPK,</li> <li>• Użytek ekologiczny „Rzeka Grabia”</li> <li>• Pomnik przyrody - wiąz o obwodzie 528 cm przy młynie, przewidziany do konserwacji.</li> </ul>

<b>E.2.</b>	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - dolina rzeki Grabi oraz dwie dolinki poboczne całkowicie zabudowane w swoich ujściowych odcinkach przez budownictwo letniskowe. W górnych odcinkach zbliżone do naturalnych, niezdegradowane.
<b>E.3.</b>	Tereny lasów - do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym: <b>E.3.1</b> - to lasy państwowe Nadleśnictwa Kolumna, <b>E.3.2.</b> - to lasy niepaństwowe z zakazem zmiany przeznaczenia za wyjątkiem przewidzianych w planach miejscowych sporządzanych obowiązkowo. <b>E.3.3.</b> - tereny przewidziane do zalesienia, w tym w obrębie dolin z uwzględnieniem naturalnej sukcesji.
<b>E.5.</b>	Wody powierzchniowe : rzeka Grabia oraz stawy rybne - do zachowania. Rezerwa terenu pod projektowany zbiornik „Ldzań” w ograniczonych granicach.
<b>E.7.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszar potencjalnej uciążliwości od projektowanej drogi ekspresowej S-8,</li> <li>• Obszar zagrożenia powodziowego w dolinie Grabi z korektami.</li> </ul>
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
<b>K.1.</b>	<p>Obiekty wpisane do rejestru zabytków:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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. Postulowany do utworzenia tu muzeum młynarstwa.</li> </ul> <p>Ustalenia: wynikają one wprost z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.Nr 162, poz. 1568. z późn.zmianami)</p>
<b>K.2.</b>	<p>Obszary wymagające ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określony w przepisach gminnych: Są to:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strefa ochrony archeologicznej wraz z zarejestrowanymi stanowiskami archeologicznymi oznaczonymi numerami:</li> <li>6. Brogi - ślady osadnictwa - epoka kamienia,</li> <li>38. Kolonia Ldzań, st. 1 - ślady osadnictwa - kultura łużycka <ul style="list-style-type: none"> <li>- cmentarzysko - kultura łużycka</li> </ul> </li> <li>39. Kolonia Ldzań, st. 2 - osada - kultura pucharów lejkowatych,</li> <li>40. Kolonia Ldzań, st. 3 - ślady osadnictwa - kultura łużycka,</li> <li>41. Kolonia Ldzań, st.4 - osada - kultura łużycka,</li> <li>42. Kolonia Ldzań, st.5 - ślady osadnictwa - kultura pucharów lejkowatych,</li> <li>43. Kolonia Ldzań, st.6 - ślady osadnictwa - kultura łużycka,</li> <li>44. Ldzań, st.5 - skarb monet - kultura prapolska,</li> <li>49. Morgi, st.1 - ślady osadnictwa - kultura łużycka, <ul style="list-style-type: none"> <li>- osada - kultura polska</li> </ul> </li> <li>60. Talar, st.1 - osada - kultura łużycka, <ul style="list-style-type: none"> <li>- osada - kultura przeworska,</li> <li>- osada - kultura polska,</li> </ul> </li> <li>61. Talar, st.2 - osada - pradzieje, <ul style="list-style-type: none"> <li>- osada - kultura polska</li> </ul> </li> <li>62. Talar, st.3 - osada - kultura łużycka,</li> <li>63. Talar, st.4 - osada - kultura łużycka,</li> </ul>

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,

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 nie objęte ochroną: - informacja:  
 Dawna karczma i zajazd, obecnie dom mur. wł.M.Witczak, k. XIX wieku,  
 Ldzań, Zagroda Nr 4 wł.Witulski - dom mur. i obora mur. ok. 1920 r.  
 Ldzań, Zagroda Nr 6 wł.Socha - dom drewn.i obora mur., ok.1918 r.  
 Ldzań, Zagroda Nr 11 wł.Strzelec - dom drewn. 1925 r. obora mur. 1912 r. obora mur. 1920 r.,  
 Ldzań, Zagroda Nr 20 wł.Jurek - dom mur. i obora mur. -ok.1939 r.  
 Ldzań, Zagroda Nr 31 - dom drewn. i bud. gosp.mur. 1921 r.  
 Ldzań Nr 3 - dom drewn. ok.1920-30,  
 Ldzań Nr 5 - dom mur. ok.1920 r.  
 Ldzań Nr 7 - dom mur. ok. 1910 r.  
 Ldzań Nr 8 - dom mur. ok. 1915 r.  
 Ldzań Nr 9 - dom mur. ok. 1915 r.  
 Ldzań Nr 10 - dom mur. pocz..XX w.  
 Ldzań Nr 12 - dom mur. ok.1925 r.  
 Ldzań Nr 16 - dom drewn. ok.1925 r.  
 Ldzań Nr 16a - dom mur. ok. 1920 r.  
 Ldzań Nr 17 - dom drewn. lata 40.XX w.  
 Ldzań Nr 18 - dom drewn. ok.1920 r.  
 Ldzań Nr 19 - dom mur. 1939r.  
 Ldzań Nr 21 - dom drewn. ok.1915 r. oraz dom drewn. 1920-1930r  
 Ldzań Nr 24 - dom mur. 1938r.  
 Ldzań Nr 30 - dom drewn. ok.1921 r.  
 Ldzań Nr 40 - dom drewn. ok.1900 r.  
 Ldzań Nr 41 - dom drewn. ok.1910 r.  
 Ldzań Nr 44 - dom drewn. ok.1919 r.  
 Ldzań Nr 47 - dom drewn. ok.1920 r.  
 Ldzań, Zagroda Nr 43 - stodoła drewn. koniec XIXw  
 Morgi, Zagroda Nr 4 wł. Dziuba : dom drewn. i obora mur. około 1920r  
 Zimne Wody, Zagroda Nr 8 wł. Śliz - dom mur. ok. 1930r. i stodoła drewn. ok. 1930r.  
 Zimne Wody, Zagroda Nr 17 - dom z oborą mur. ok. 1920r.  
 Brogi, Zagroda Nr 1 wł. Dekowski: dom drewn. 1891r., obora mur. 1891r. i stodoła drewn. 1891r.



	<p>Brogi, Zagroda Nr 6 wł. Świerczyński: dom mur. i obora mur. 1918r          Brogi, Zagroda Nr 7 wł. Socha: dom drewn. 1930r. i obora mur. 1920r          Brogi, Zagroda Nr 11 wł. Kpycki: dom drewn. k. XIX w. i obora mur. ok. 1900r.          Brogi Nr 3 - dom mur. ok.1920 r.          Brogi Nr 4 - dom mur. ok.1917 r.          Brogi Nr 5 - dom mur. ok.1917 r.          Brogi Nr 5 - dom drewn. k. XIX w.          Brogi, Zagroda Nr 8 wł. Zborowski - obora mur. koniec ok. 1920r.          Brogi, Zagroda Nr 12 - stodoła drewn. 1912r.</p>
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.2.</b>	Obszar występowania chronionych gleb organicznych, brak gruntów zmeliorowanych.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P:</b>	
<b>Mz</b>	Obszary zabudowane i przesądzone ustaleniami wcześniejszych planów miejscowych.
<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - Tereny do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium.
<b>Lz</b>	Obszary zabudowane funkcją letniskową i przewidziane do zabudowy dotychczasowym planem gminy.
<b>Lr</b>	Obszary do zabudowy rekreacyjnej, w tym: <b>Lr1</b> - 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 <sup>2</sup> .
	<b>Lr2</b> - Obszary do zabudowy rekreacyjnej (letniskowej), dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy. Są to tereny oznaczone na rysunku numerami: <ol style="list-style-type: none"> <li>4. <b>KAMIENNA GÓRA</b> - do rozstrzygnięcia w planie miejscowym problem dróg dojazdowych w powiązaniu z terenami już zainwestowanymi.</li> <li>4. <b>MORGI</b> - zalecenia: zróżnicowana wielkość działek, jednak nie mniej niż 900 m<sup>2</sup>, szerokości dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających min. 8,0 m., zaleca się 10,0 m.</li> <li>6. <b>ZIMNA WODA</b> - zalecenia jak wyżej,</li> <li>7. <b>KOLONIA LDZAŃ</b>-zalecenia: duże działki min. 2000 m<sup>2</sup>, w planie należy uwzględnić przebudowę istniejącej drogi do pół do parametrów właściwych dla drogi gminnej tj. szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m.</li> </ol> <b>Lr3</b> - Obszary do zagospodarowania rekreacyjnego bez obiektów kubaturowych (sezonowe, w obszarze zagrożenia powodziowego)
<b>LM</b>	Obszary zabudowy mieszanej, mieszkaniowej i letniskowej w ciągach wzdłuż istniejących dróg według rysunku studium.
<b>U.1.</b>	Obszary usług publicznych: remiza OSP, kaplica parafialna, - do zachowania funkcji użyteczności publicznej.
<b>U.2.</b>	Obszary usług pozostałych: handlu, gastronomii, obsługi rekreacji

<b>PN</b>	Obszary przemysłu, składów i wytwórczości - istniejące bez możliwości rozbudowy o funkcje uciążliwe.
<b>LM</b>	tereny o wiodącej funkcji letniskowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wskazane w zmianie studium.
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Obszar sołectwa aktualnie wyposażony w sieć wodociagową.
<b>O.2.</b>	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.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących urządzeń i sieci, modernizacja i rozbudowa stosownie do potrzeb.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących sieci z sukcesywną przebudową linii napowietrznych na kablowe podziemne.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy obszary zabudowy mieszkaniowej i letniskowej są przewidziane do wyposażenia w gaz przewodowy.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
Droga powiatowa: <b>Nr 4912E</b> 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.	
<b>Droga gminna:</b> <b>Nr 1712</b> relacji Ldzań - Róża. Zalecane parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m. jezdnia szerokości 5,0 m. <b>Nr 1713</b> relacji Ldzań - Morgi. Zalecane parametry jak wyżej. <b>Drogi dojazdowe</b> 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)	

## **MARKÓWKA**

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.1.</b>	Projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru” w proponowanych granicach według rysunku studium.
<b>E.2.</b>	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - pozostała część doliny Pałuszniczy i jej dolinek pobocznych - do zachowania.

<b>E.3.</b>	<p>Tereny lasów do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym:</p> <p><b>E.3.1.</b> - to lasy państwowe, w których gospodarka leśna prowadzona jest w oparciu o plan urządzenia lasu Nadleśnictwa Kolumna,</p> <p><b>E.3.2.</b> - to lasy niepaństwowe, w których gospodarka leśna ma swoje podstawy prawne w planie urządzenia lasu wsi Markówka,</p> <p><b>E.3.3.</b> - to tereny wskazane do zalesienia na podstawie planu urządzenia lasu wsi Markówka oraz propozycji studium.</p>
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
<b>K.2.</b>	<p>Obszary ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany na podstawie przepisów gminnych: rejon lokalizacji stanowisk archeologicznych poza strefą ochrony archeologicznej oznaczone numerami:</p> <p>45. Markówka, st.1 - punkt osadniczy - kultura przeworska,</p> <p>46. Markówka, st.2 - osada - kultura polska,</p> <p>- ślady osadnictwa - kultura polska</p> <p>Ustalenia: obowiązek zachowania w strefie ochrony archeologicznej nadzoru archeologicznego nad robotami ziemnymi.</p> <p>Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych - informacja:</p> <p>Markówka, Zagroda Nr 28 - dom drewn. oraz kuźnia mur. ok. 1918 r.</p> <p>Markówka Nr 3 - dom mur. ok. 1920,</p> <p>Markówka Nr 5 - dom drewn. ok. 1920,</p> <p>Markówka Nr 6 - dom z oborą, drewn. ok. 1920 r,</p> <p>Markówka Nr 7 - dom z oborą, drewn. ok. 1920 r.</p> <p>Markówka Nr 12 - dom mur. ok. 1920 r,</p> <p>Markówka Nr 16, dom drewn. ok. 1920 r,</p> <p>Markówka Nr ? wł.d.PGR - dom mur. lata 20. XX w.</p> <p>Markówka Nr ? wł. d.PGR - dom mur. lata 20 XX w.</p> <p>Markówka Nr 11 - obora mur. w zagrodzie, ok. 1920 r.</p>
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.2.</b>	<p>Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego.</p> <p>Brak gruntów zmeliorowanych.</p>
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:</b>	
<b>Mz</b>	<p>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.</p>
<b>Mr</b>	<p>Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym:</p> <p><b>Mr1</b> - Obszary do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach</p>
<b>U.1.</b>	<p>Obszary usług publicznych: remiza OSP - do adaptacji</p>
<b>U.2.</b>	<p>Obszary usług pozostałych: handlu i inne</p>
<b>PN</b>	<p>Obszary przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej - teren zabudowany po dawnym PGR Markówka, aktualnie wykorzystywany w części na cele produkcyjno-usługowe.</p>
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	<p>Zaopatrzenie w wodę:</p> <p>Ujęcie wody oznaczone symbolem WZ - do zachowania ze strefą ochrony bezpośredniej. Istniejąca sieć wodociągowa. Budowa studni awaryjnej.</p>
<b>O.2.</b>	<p>Odprowadzanie ścieków:</p> <p>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.</p>

<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: <b>O.4.1.</b> Urządzenia ponadgminne: przebieg linii wysokiego napięcia 110 kV Rypułtowice-Łask ze strefą techniczną w korytarzu szerokości 35 m. <b>O.4.2.</b> urządzenia lokalne: adaptacja istniejących sieci 15 kV oraz stacji trafo, modernizacja w zależności od potrzeb.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących sieci telefonicznych z sukcesywną wymianą linii napowietrznych na kablowe, podziemne.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Zgodnie z programem gazyfikacji gminy - wieś Markówka jest przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
<b>Drogi powiatowe:</b> <b>Nr 4912E</b> relacji Dobroń Mały - Markówka. Przebudowa odcinka o nawierzchni gruntowej. Uzyskanie parametrów zalecanych dla dróg powiatowych.	
<b>Droga wiejska</b> - zalecana nawierzchnia bitumiczna na całym odcinku przez wieś oraz postulat nadania rangi drogi gminnej.	

## **MOGILNO DUŻE**

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.1.</b>	Obszary objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszar Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański” obejmujący część lasów niepaństwowych i poboczną dolinę systemu Pałusznicy.</li> </ul>
<b>E.2.</b>	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: fragment doliny rzeki Pałusznicy - do zachowania z zaleceniem utrzymania łąk jako najwłaściwszej formy użytkowania.
<b>E.3.</b>	Tereny lasów - do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym: <b>E.3.1.</b> - to lasy państwowe, w których podstawą gospodarki leśnej jest plan urządzenia lasu Nadleśnictwa Kolumna. <b>E.3.2.</b> - to lasy niepaństwowe, <b>E.3.3.</b> - tereny wskazane do zalesienia
<b>E.4.</b>	Obszar szczególnej ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami z powierzchni - obejmujący wychodnie wapieni na powierzchni.
<b>E.6.</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszary udokumentowanych złóż surowców mineralnych o zaniechanej eksploatacji „Mogilno Duże” (zasoby bilansowe 179 tys.m<sup>3</sup> kruszywa) i „Mogilno Duże II” (zasoby bilansowe 178 tys.m<sup>3</sup>),</li> <li>• Obszary potencjalnego występowania surowców mineralnych (kruszywo) z możliwością udokumentowania i eksploatacji po sporządzeniu planu miejscowego.</li> </ul>
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	

<b>K.2.</b>	<p>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.</p> <p>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 nie objęte ochroną - informacja:  Mogilno Duże Nr 49 - zagroda: dom drewn. i obora mur. ok. 1920 r.  Mogilno Duże Nr 11 - dom drewn. przełom XIX/XX wieku  Mogilno Duże Nr 30 - dom mur. ok. 1920 r.  Mogilno Duże Nr 33 - dom mur. ok. 1915-20 r.  Mogilno Duże Nr 34 - dom mur. lata 30 XX w.  Mogilno Duże Nr 48 - dom mur. ok. 1920 r.  Mogilno Duże Nr 54 - dom drewn. ok. 1920 r.  Mogilno Duże Nr 50 - dom mur. ok. 1920 r.  Mogilno Duże Nr 62 - dom drewn. I poł. XIX w.  Mogilno Duże Nr ? wł. Madej, dom drewn. k. XIX w.  Mogilno Duże Nr 53 - obora w zagrodzie mur. I poł. XIX w.</p>
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.1.</b>	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej
<b>R.2.</b>	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego. Część gruntów rolnych w dolinie Pałusznicy i w jej dolinie pobocznej jest zmeliorowana.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:</b>	
<b>Mz</b>	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.
<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - Obszary do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium.
<b>Lz</b>	Obszary zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) istniejące.
<b>U.1.</b>	Obszary usług publicznych: szkoła podstawowa.
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Adaptacja istniejącej sieci wodociągowej.
<b>O.2.</b>	Odprowadzanie ścieków: Wieś nie jest przewidziana do wyposażenia w kanalizację sanitarną.
<b>O.3.</b>	Odprowadzanie wód opadowych: Powierzchniowe na tereny własnych działek.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych. Rozbudowa w zależności od potrzeb.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń we właściwym stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących linii z sukcesywną przebudową linii napowietrznych na kablowe, podziemne.

<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy, wieś jest przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
Droga powiatowa: <b>Nr 4912E</b> 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. <b>Nr 3310E</b> relacji Mogilno Duże - Róża. Zalecane parametry: jezdnia 6,0 m., szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m.	
<b>Droga gminna:</b> <b>Nr 1708</b> relacji Mogilno Duże - Barycz - do przebudowy odcinek o nawierzchni gruntowej. <b>Nr 1710</b> relacji Chechło I - Mogilno Duże. Ewentualna korekta przebiegu w nawiązaniu do projektu drogi ekspresowej S-14.	
<b>Droga ekspresowa S-14</b> z węzłem na drogę ekspresową S-8 <b>Droga ekspresowa S-8.</b> Rezerwa terenu w korytarzu szerokości 100 m.	

### **MOGILNO MAŁE**

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.2</b>	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - środkowy odcinek doliny pobocznej systemu Pałusznicy przebiegający równoleżnikowo tuż za terenami zabudowy wsi - do zachowania
<b>E.3.</b>	Brak lasów
<b>E.4.</b>	Obszar szczególnej ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniami z powierzchni - fragment wychodni wapieni.
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
Brak obiektów i obszarów ochrony konserwatorskiej. Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych nie objęte ochroną - informacja: Mogilno Małe Nr 11 - dom drewn. XIX/XX w, Mogilno Małe Nr ? - dom drewn. wł.Madej, k.XIX w. Mogilno Małe Nr 46 - dom drewn. II poł. XIX w. Mogilno Małe Nr 47 - dom drewn. k. XIX w. Zagroda wł.A.Mielczarek - dom drewn. k.XIX w. i stodoła drewn., pocz. XX w.	
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.1.</b>	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej,
<b>R.2.</b>	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego. Brak gruntów zmeliorowanych.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P:</b>	
<b>Mz</b>	Obszary zabudowane i przesądzone do zabudowy - do zachowania i uzupełniania.
<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - Obszary do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej
<b>U.1.</b>	Obszary usług publicznych - remiza OSP - do zachowania.
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Adaptacja istniejącej sieci wodociągowej.

<b>O.2.</b>	Odprowadzanie ścieków: Wieś jest przewidziana do wyposażenia w kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni w Zakrzewkach.
<b>O.3.</b>	Odprowadzanie wód deszczowych: Z terenów zabudowanych - powierzchniowo - na tereny własnych działek.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących urządzeń i sieci. Modernizacja zależnie od potrzeb.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Sukcesywna wymiana napowietrznych sieci telefonicznych na kablowe, podziemne.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy wieś jest przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy,
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
<b>projektowana ekspresowa S-14</b> , rezerwa terenu w korytarzu szerokości 70 m.	
<b>Droga gminna:</b> <b>Nr 1709</b> relacji Dobroń Duży - Mogilno Małe - droga gminna Nr 1710. Adaptacja przebiegu, parametry zalecane: jezdnia szerokości 5,0 m. „szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m. <b>Nr 1710</b> relacji Chechło I - Mogilno Duże. Ewentualna korekta przebiegu w nawiązaniu do projektu trasy ekspresowej S-14.	

## ORPELÓW

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.1.</b>	Obszary i obiekty objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszar Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiański” - fragment na południe od drogi krajowej Nr 14.</li> <li>• Projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru” - fragment na północ od linii kolejowej z proponowanymi granicami według rysunku Studium.</li> </ul>
<b>E.2.</b>	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>
<b>E.3.</b>	Tereny lasów - do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym: <p><b>E.3.1.</b> to lasy państwowe administrowane przez Nadleśnictwo Kolumna,</p> <p><b>E.3.2.</b> to lasy niepaństwowe,</p> <p><b>E.3.3.</b> tereny przewidziane do zalesienia</p>
<b>E.5.</b>	Obszary wód powierzchniowych: rzeka Pałusznicza
<b>E.6.</b>	Obszary potencjalnych zasobów surowcowych - gliny zwałowe - do udokumentowania i ewentualnej eksploatacji po sporządzeniu planu miejscowego.
<b>E.7.</b>	Zagrożenia środowiska: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Obszar uciążliwości akustycznej od linii kolejowej i drogi krajowej Nr 14.</li> </ul>

<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
<b>K.2.</b>	<p>Obszary ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w przepisach gminnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- strefa ochrony archeologicznej z zarejestrowanymi stanowiskami o numerach: <ul style="list-style-type: none"> <li>50. Niewólka, st. 1 - ślady osadnictwa - kultura przeworska <ul style="list-style-type: none"> <li>- ślady osadnictwa - kultura polska,</li> </ul> </li> <li>51. Orpelów, st.1 - osada - kultura łużycka/kultura grobów kloszowych, <ul style="list-style-type: none"> <li>- osada - kultura przeworska,</li> <li>- osada - kultura polska</li> </ul> </li> <li>52. Orpelów, st.2 - osada - kultura łużycka,</li> <li>53. Orpelów, st.3 - osada - kultura grobów kloszowych</li> </ul> </li> </ul> <p>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.</p> <p>Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych nie objęte ochroną - informacja:</p> <p>Budynek szkoły podstawowej, mur. 1936 r.  Orpelów Nr 5 - dom drewn. ok.1920 r.  Orpelów Nr 10 - dom drewn. pocz. XX w.  Orpelów Nr 11 - dom mur. ok.1920 r.  Orpelów Nr 16 - dom mur. ok. 1920 r.  Orpelów Nr 18 - dom mur. ok. 1936 r.  Orpelów Nr 22 - dom drewn. pocz. XX w.  Orpelów Nr 23 - dom mur. ok.1918 r.  Orpelów Nr 26 - dom mur. ok.1920 r.  Orpelów Nr 40 - dom mur. ok. 1920 r.  Orpelów Nr 49 - dom mur. ok.1920-25 r.  Orpelów Nr 51 - dom mur. ok. 1925 r.  Orpelów Nr 56 - dom mur. ok.1920 r.</p>
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.1.</b>	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej,
<b>R.2.</b>	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego Znacząca część gruntów rolnych w obszarach R.1 i R.2 jest zmeliorowana.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:</b>	
<b>Mz</b>	Tereny zabudowane i przewidziane do uzupełnienia zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej,
<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - Obszary do zabudowy w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium
<b>LM</b>	Istniejące obszary zabudowy mieszkaniowo-letniskowej.
<b>U.1.</b>	Obszary usług publicznych: remiza OSP,
<b>U.2.</b>	Obszary usług pozostałych na wydzielonych działkach: zlewnia mleka, śrutownik, hurtownie, hotel, projektowane usługi przy drodze Nr 14,
<b>PN</b>	Obszary przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej : d.SKR. d.RSP, rozlewnia win,
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Wieś Orpelów zaopatruje ujęcie wody w Markówce, Orpelów-Przygoń jest zaopatrywana w wodę z ujęcia w Łasku



<b>O.2.</b>	<p>Odprowadzanie ścieków:          Wieś jest przewidziana do wyposażenia w kanalizację sanitarną z odprowadzeniem ścieków alternatywnie:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) do projektowanej wiejskiej oczyszczalni ścieków w Orpelowie,</li> <li>2) do oczyszczalni w Dobroniu-Zakrzewkach,</li> <li>3) do oczyszczalni w Łasku.</li> </ol> <p>Ścieki z Przygonia po przepompowaniu, powinny być skierowane do systemu kanalizacji Kolumny.</p>
<b>O.4.</b>	<p>Elektroenergetyka:</p> <p><b>O.4.1.</b> Urządzenia ponadlokalne: odcinek linii 110 kV do GPZ w Łasku,  <b>O.4.2.</b> Urządzenia lokalne: Adaptacja istniejących sieci i urządzeń, rozbudowa stosownie do potrzeb.</p>
<b>O.5.</b>	<p>Gospodarka odpadami:          Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.</p>
<b>O.6.</b>	<p>Telekomunikacja:          Adaptacja istniejących sieci. Sukcesywna wymiana linii napowietrznych na kablowe, podziemne.</p>
<b>O.7.</b>	<p>Gazownictwo:</p> <p><b>O.7.1.</b> Urządzenia ponadlokalne: Odcinek gazociągu Łódź-Sieradz ze strefą techniczną.  <b>O.7.2.</b> Urządzenia lokalne: Projektowana gazowa sieć rozdzielcza zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy.</p>
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
<p>Droga krajowa:  <b>Nr 14.</b> Adaptacja przebiegu i parametrów.</p>	
<p>Drogi gminne:  <b>Nr 1705</b> relacji droga krajowa Nr 14 - droga powiatowa Nr 246 o parametrach zalecanych: szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 -15,0 m., szerokość jezdni 5-6 m.  <b>Nr 1706</b> relacji droga gminna Nr 1705 - Kolumna. 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)</p>	
<b>Linia kolejowa</b> relacji Łódź - Ostrów Wlkp - do modernizacji.	

## POLESZYN

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.1.</b>	Projektowany obszar chronionego krajobrazu „Dolina Neru”
<b>E.2.</b>	<p>Lokalne wartości środowiska przyrodniczego:          - poboczne dolinki systemu doliny Pałuszniczy - do zachowania z ograniczeniem nowej zabudowy,</p>
<b>E.3.</b>	<p>Tereny lasów - do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym:  <b>E.3.1.</b> to lasy państwowe, w których podstawą gospodarowania jest plan urządzenia lasu Nadleśnictwa Kolumna.</p>

<b>E.3.</b>	<b>E.3.2.</b> to lasy niepaństwowe, w których podstawą gospodarowania są ustalenia planu urządzania lasu wsi Poleszyn, <b>E.3.3.</b> to tereny przewidziane do zalesienia w planie urządzania lasu wsi oraz według propozycji studium.
<b>E.6.</b>	Potencjalne obszary występowania surowców mineralnych - glin zwałowych - z możliwością udokumentowania i, po sporządzeniu planu miejscowego, eksploatacji.
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
<b>K.2.</b>	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 o wartościach historyczno-kulturowych nie objęte ochroną - informacja: Zespół dworski (wł.komunalna) - dwór drewn. ok.1880 r. oraz park z XIX w. Poleszyn Nr 44 - dom mur. ok.1920 r. Poleszyn Nr 30 - obora w zagrodzie mur. lata 20.XX w.
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.1.</b>	Obszar występowania chronionych gleb mineralnych III kl. bonitacyjnej
<b>R.2.</b>	Obszar występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P:</b>	
<b>Mz</b>	Obszary zabudowane i do uzupełnienia zabudową
<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - Obszary do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium
<b>Lz</b>	Obszary o funkcji rekreacyjnej (letniskowej)
<b>MR</b>	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.
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Zachowanie i konserwacja istniejących sieci. Rozbudowa stosownie do potrzeb.
<b>O.2.</b>	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.
<b>O.3.</b>	Odprowadzanie wód opadowych: powierzchniowo na teren własnych działek.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: <b>O.4.1.</b> Urządzenia ponadlokalne: fragment linii EE 110 kV Rypułtowice-Łask, <b>O.4.2.</b> Urządzenia lokalne: adaptacja istniejących sieci i urządzeń.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.

<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Zachowanie istniejących linii telefonicznych. Sukcesywna wymiana linii napowietrznych na kablowe, podziemne.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Zgodnie z koncepcją gazyfikacji gminy wieś jest przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
<b>Droga powiatowa:</b> <b>Nr 3301E</b> 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.	
<b>Droga gminna:</b> <b>Nr 1705</b> 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

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.1.</b>	Obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską: - cała wieś leży w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Tuszyńsko-Dłutowsko-Grabiańskim”
<b>E.2.</b>	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - odcinek pobocznej doliny Pałuszniczy przebiegający na skraju kompleksu lasu państwowego - do zachowania z zaleceniem utrzymania łąk jako najwłaściwszej formy użytkowania.
<b>E.3.</b>	Tereny lasów przewidziane do zachowania dotychczasowych funkcji, w tym: <b>E.3.1.</b> to lasy państwowe, w których podstawą gospodarowania są ustalenia planu urządzania Nadleśnictwa Kolumna, <b>E.3.2.</b> To lasy niepaństwowe, w których podstawą gospodarowania są ustalenia planu urządzania lasu wsi Róża, <b>E.3.3.</b> to tereny przewidziane do zalesienia.
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
<b>K.2.</b>	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 nie objęte ochroną - informacja: Kapliczka, mur. 1931 r. Kapliczka, drewn. ok.1920 r .Zagroda nr 7 wł.Wójt: dom drewn.pocz.XX w, obora mur. szopa i stodoła drewn. lata 20.XX w. Zagroda nr 21 (opuszczona): dom drewn. ok.1920 r. stodoła drewn. ok.1930 r. Zagroda nr 26 wł.Wnuk: dom drewn. i stodoła drewn. ok. 1930 r.

	Zagroda nr 42, wł.Wlazło: dom drewn. 1908 r., obora mur.pocz.XX w., stodoła drewn. 1907 r. Zagroda nr 43, wł. Dobroszek: dom drewn. 1908-10, szopa drewn., stodoła z obórką, drewn. 1918 r. Zagroda nr 50, wł.Owczarz: dom drewn. ok.1920 r. obora mur. 1935 r, Zagroda nr 55, wł.Osińska: dom drewn, obora mur. 1920 r. stodoła drewn.1920 r Zagroda nr 57, wł.Kroban: dom drewn. pocz. XX w. obora mur. lata 20 XX w. Róża Nr 6 - dom drewn. 1920 r. Róża Nr 13 - dom drewn. lata 30.XX w. Róża Nr 31 - dom drewn. lata 20. XX w. Róża Nr 46 - dom drewn. ok.1920 r. Róża Nr 48 - dom drewn. lata 20. XX w. Róża 58 - dom drewn. ok.1920 r.
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.2.</b>	Obszar występowania gleb pochodzenia organicznego.
	Grunty w dolinie są zmeliorowane.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:</b>	
<b>Mz</b>	Obszary zabudowane i do uzupełnienia zabudowy
<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - Obszary do zabudowy wiodącą funkcją mieszkaniową: zagrodową i jednorodziną w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium
<b>U.1.</b>	Obszary usług publicznych: remiza OSP, boisko sportowe,
<b>PN</b>	Obszary przemysłu, składów i wytwórczości: Zakład Produkcji Mrożonek z ograniczeniami do rozbudowy.
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Zachowanie i konserwacja istniejącej sieci.
<b>O.2.</b>	Odprowadzanie ścieków: Nie przewiduje się kanalizacji sanitarnej. Dopuszczalne wszelkie indywidualne rozwiązania w zakresie gromadzenia i neutralizacji ścieków.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: <b>O.4.1.</b> Urządzenia ponadlokalne: linia 220 kV Rogowiec - Rypułowice oraz linia 110 kV relacji GPZ Zelów - RPZ Pabianice, <b>O.4.2.</b> Urządzenia lokalne: adaptacja istniejącej linii 15 kV i stacji trafo.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących linii telefonicznych. Sukcesywna wymiana linii napowietrznych na kablowe, podziemne.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Wieś przewidziana do wyposażenia w gaz przewodowy.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
Projektowana autostrada A-8: Rezerwa terenu w korytarzu szerokości 100 m.	
Droga powiatowa: <b>Nr 3310E</b> relacji Mogilno Duże - Róża o nawierzchni asfaltowej. Adaptacja przebiegu i parametrów. <b>Nr 3313E</b> Róża - granica gminy (Ślądkowice) o nawierzchni gruntowej.	

## WINCENTÓW

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.2.</b>	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.
<b>E.3.</b>	Tereny lasów do zachowania dotychczasowej funkcji, w tym: <b>E.3.1.</b> to lasy państwowe Nadleśnictwa Kolumna, <b>E.3.2.</b> to lasy niepaństwowe, w których podstawą gospodarowania jest plan urządzenia lasu wsi Wincentów, <b>E.3.3.</b> to tereny przewidziane do zalesienia.
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
	Brak obszarów i obiektów ochrony konserwatorskiej. Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych nie objęte ochroną to: Zagroda nr 11 wł.Duszyński, dom drewn.,ok.1925 r. i obora mur. ok.1925 r. Zagroda nr 39, wł.Jochym: dom drewn. ok.1915 r., obórka mur. ok.1920 r. Wincentów Nr 6 - dom mur. ok.1920 r. Wincentów Nr 12 - dom mur. ok. 1925 r. Wincentów Nr 16 - dom drewn. ok.1918 r. Wincentów Nr 21 - dom drewn. ok.1925 r. Wincentów Nr 26 - dom drewn. ok. 1925 r. Wincentów Nr 33 - dom mur. lata 20. XX w. Wincentów Nr 38 - dom mur. lata 20. XX w. Wincentów Nr 40 - dom mur. ok., 1928 r.
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.1.</b>	Obszary występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej,
<b>R.2.</b>	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego. Mały fragment gruntów jest zmeliorowany.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P:</b>	
<b>Mz</b>	Obszary zabudowane i przewidziane do uzupełnienia zabudowy
<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - Obszary do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej: zagrodowej i jednorodzinnej w ciągach przy istniejących drogach
<b>MR</b>	obszar osadnictwa rozproszonego przy drodze wiejskiej oznaczonej na rysunku studium z możliwością uzupełniania zabudowy rolniczej,
<b>Mr1</b>	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazane w zmianie studium
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Zachowanie i konserwacja istniejącej sieci wodociągowej,
<b>O.2.</b>	Odprowadzanie ścieków: Tereny zabudowy przy drodze gminnej są przewidziane do wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni w Zakrzewkach.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: <b>O.4.1.</b> Urządzenia ponadlokalne: fragment linii EE 110 kV Rypułtowice-Łask, <b>O.4.2.</b> Urządzenia lokalne: Adaptacja istniejącej linii 15 kV i stacji trafo.

<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących linii telefonicznych z sukcesywną wymianą linii napowietrznych na kablowe, podziemne.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: <b>O.7.1.</b> Urządzenia ponadlokalne: fragment gazociągu wysokiego ciśnienia Łódź-Sieradz. <b>O.7.2.</b> Urządzenia lokalne: Projektowana sieć gazowa rozdzielcza według koncepcji gazyfikacji gminy.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
Droga powiatowa: <b>Nr 4912E</b> skrajem dotykająca wsi.	
Droga gminna: <b>Nr 1702</b> relacji Chechło I - Wincentów. Adaptacja przebiegu, zalecane parametry: jezdnia min. 5,0 m., szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m. nawierzchnia sfalowana.	

### **WYMYŚLÓW FRANCUSKI**

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.1.</b>	Obszary i obiekty objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską: - projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”
<b>E.2.</b>	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: pozostałe, poza projektowanymi granicami OCHK, początkowe odcinki systemu dolinnego Pałuszniczy - do zachowania z zaleceniem zieleni łąkowej lub zalesień.
<b>E.3.</b>	Tereny lasów, w tym: <b>E.3.1.</b> to lasy państwowe Nadleśnictwa Kolumna, <b>E.3.2.</b> to lasy niepaństwowe, w których podstawą gospodarowania jest plan urządzania lasu wsi Wymysłów Francuski, <b>E.3.3.</b> to tereny przewidziane do zalesienia. Alternatywą jedynie użytkowanie rolnicze.
<b>E.5.</b>	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.
<b>E.7.</b>	Obszar zdegradowany zaniechaną eksploatacją i nie poddany rekultywacji.
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	
	Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych nie objęte ochroną - informacja: Cegielnia, mur. ok.1920 r.
	Wymysłów Fr. Nr 6 - dom mur. ok.1925 r. Wymysłów Fr. Nr 7 - dom mur. ok.1920 r.
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.1.</b>	Brak obszarów występowania chronionych gleb mineralnych III klasy bonitacyjnej,
<b>R.2.</b>	Obszary występowania chronionych gleb pochodzenia organicznego. Brak gruntów zmeliorowanych.

<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P:</b>	
<b>Mz</b>	Obszary zabudowane i przewidziane do uzupełnienia zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej; zagrodowej i jednorodzinnej.
<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - Obszary do zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej; zagrodowej i jednorodzinnej w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium
<b>MR</b>	Obszary osadnictwa rozproszonego z możliwością uzupełnienia zabudową rolniczą przy drogach gminnych i wiejskich według rysunku studium.
<b>Lz</b>	Obszary zabudowy letniskowej
<b>PN</b>	Obszary przemysłu, składów i zabudowy produkcyjno-usługowej: istniejącej cegielni możliwej do uruchomienia oraz przetwórstwa ryb.
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	Zaopatrzenie w wodę: Tereny wsi są przewidziane do wyposażenia w wodociąg wiejski.
<b>O.2.</b>	Odprowadzanie ścieków: Przewiduje się tu indywidualne sposoby gromadzenia i neutralizacji ścieków.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Adaptacja istniejących sieci telefonicznych.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Nie przewiduje się tu doprowadzenia gazu przewodowego.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
Drogi gminne: <b>Nr 1701</b> relacji: (Kudrowice) granica gminy - Wymysłów - droga gminna Nr 1703 o nawierzchni gruntowej.	

### **WYMYŚLÓW PIASKI**

<b>Strefa ochrony ekologicznej E:</b>	
<b>E.1.</b>	Obszary i obiekty objęte i wskazane do objęcia ochroną konserwatorską: - projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”.
<b>E.2.</b>	Lokalne wartości środowiska przyrodniczego: - początkowe odcinki systemu dolinnego Pałuszniczy - do zachowania z zaleceniem użytkowania jako zieleń łęgowa.
<b>E.3.</b>	Tereny lasów, w tym: <b>E.3.1.</b> to lasy państwowe Nadlesnictwa Kolumna, <b>E.3.2.</b> to lasy niepaństwowe, w których zasady gospodarowania określa plan urządzania lasu wsi Wymysłów Piaski, <b>E.3.3.</b> to tereny przewidziane w planie urządzania lasów niepaństwowych i według studium do zalesienia.
<b>Strefa ochrony wartości kulturowych K:</b>	

<b>K.2.</b>	<p>Obiekty ochrony konserwatorskiej, której zakres jest określany w przepisach gminnych:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ZC - dwa nieczynne cmentarze położone w lesie na gruntach należących do gminy - do zachowania i ochrony, stanowiące obszar przestrzeni publicznej.</li> </ul> <p>Obiekty o wartościach historyczno-kulturowych nie objęte ochroną - informacja:  Kapliczka, mur. 1946 r.  Wymysłów Piaski Nr 9 - dom mur. (opuszczony) ok. 1918 r.  Wymysłów Piaski Nr 10, - dom drewn. ok. 1915 r.</p>
<b>Strefa ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej R:</b>	
<b>R.2.</b>	W obszarach dolinnych występują chronione gleby pochodzenia organicznego. Brak gruntów zmeliorowanych.
<b>Strefa urbanizacji - mieszkalnictwa, rekreacji, usług i przemysłu - M,L,U,P,:</b>	
<b>Mz</b>	Obszary zabudowane i przewidziane do uzupełnienia zabudową
<b>Mr</b>	Obszary do zabudowy - rozwojowe, w tym: <b>Mr1</b> - Obszary do zabudowy o wiodących funkcjach mieszkaniowych; zagrodowej i jednorodzinnej w ciągach przy istniejących drogach według rysunku studium
<b>Mr1</b>	Tereny do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wskazane w zmianie studium.
<b>Lr</b>	Obszary do zabudowy rekreacyjnej (letniskowej)
<b>Strefa obsługi w zakresie infrastruktury technicznej O:</b>	
<b>O.1.</b>	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.
<b>O.2.</b>	Odprowadzanie ścieków: Nie przewiduje się tu kanalizacji sanitarnej. Dopuszczalne są wszelkie indywidualne sposoby gromadzenia i neutralizacji ścieków.
<b>O.4.</b>	Elektroenergetyka: Adaptacja istniejącej linii 15 kV i stacji trafo. Rozbudowa zależnie od potrzeb.
<b>O.5.</b>	Gospodarka odpadami: Wyposażenie nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych i utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym.
<b>O.6.</b>	Telekomunikacja: Brak linii telefonicznej i budowy takowej nie przewiduje się.
<b>O.7.</b>	Gazownictwo: Nie przewiduje się budowy sieci gazowej rozdzielczej.
<b>Strefa komunikacji T:</b>	
Droga wiejska: Adaptacja przebiegów istniejących. Przebudowa do parametrów według potrzeb związanych z obsługą terenów zabudowy.	