

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRÓŃ

TEKST UJEDNOLICONY

**Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr /XIX/144/20
Rady Gminy w Dobroniu
z dnia 29 września 2020 r.**

*Wprowadzone zmiany do tekstu studium **z 2016 r.**
wyróżniono poprzez oznaczenie kursywą*

**Wprowadzone zmiany do tekstu studium z 2020 r.
wyróżniono czerwoną czcionką**

~~Dobroń, 2015 – 2016 r.~~
Dobroń, 2019 - 2020 r.

Opracowano w firmie „Projektowanie urbanistyczne”
Hibner A.Ruszkowski M. Sp.cyw.
98-220 Zduńska Wola, ul. Spacerowa 70/55
w składzie:

dr Adela Hibner – upr.urb. nr 721/88
mgr inż.Michał Ruszkowski
inż.Anna Jonczyk

Zmiana Studium z 2020 r. została przygotowana przez firmę
e-GIS Pracownia Urbanistyczno-Projektowa Sp. z o.o.
93-030 Łódź, ul. Bednarska 24/29

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	7
1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń jako element systemu planowania przestrzennego	8
1.1. Studium jako element krajowego i regionalnego systemu planowania przestrzennego	8
1.2. Studium jako element lokalnego systemu planowania przestrzennego	8
2. Cele rozwoju	11
II. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	11
1. Wytyczne z „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego dotyczące gminy Dobroń	11
2. Gmina Dobroń w Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego	14
3. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym.....	15
III. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE	15
1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu	15
1.1. Podstawowe informacje o gminie	15
1.2. Istniejące uzbrojenie terenów	16
2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony	17
3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska	19
3.1. Położenie fizycznogeograficzne i rzeźba terenu	19
3.2. Budowa geologiczna	20
3.3. Zasoby surowcowe	20
3.4. Warunki wodne	21
3.5. Warunki glebowo-rolnicze	23
3.6. Warunki klimatu lokalnego	24
3.7. Szata roślinna	25
3.7.1. Lasy	25
3.7.2. Zieleń parkowa	26
3.8. Ochrona przyrody	27
3.9. System ekologiczny gminy – uwarunkowania	30
3.9.1 Stan powietrza atmosferycznego	31
3.9.2. Stan czystości wód powierzchniowych	32
3.9.3. Stan czystości wód podziemnych	32
3.9.4. Zagrożenie środowiska przez odpady	32
3.9.5. Komunikacyjne zagrożenia środowiska	33
3.9.6. Nadzwyczajne zagrożenia środowiska	33
3.9.7. Skażenie promieniotwórcze środowiska	34
3.9.8. Inwestycje uciążliwe dla środowiska i zdrowia ludzi	34
4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	34
4.1. Stanowiska archeologiczne	34
4.2. Rys historyczny	39
4.3. Zasoby kulturowe gminy	39
4.3.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków	39
4.3.2. Gminna Ewidencja Zabytków	41

4.3.3. Inne obiekty i obszary o wartościach kulturowych	43
4.3.4. Sposób ochrony ustalony obowiązującymi planami miejscowymi.....	44
5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia	45
5.1. Liczba ludności i jej zmiany	45
5.2. Warunki mieszkaniowe	46
5.3. Usługi publiczne, organizacje społeczne	47
5.4. Sfera gospodarcza	48
5.4.1. Działalność pozarolnicza	48
5.4.2. Rolnictwo	48
6. Uwarunkowania wynikające ze stanu własności terenów	50
7. Uwarunkowania wynikające ze stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia ...	51
7.1. Zagrożenie powodziowe	51
7.2. Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych	52
7.3. Zagrożenia bezpieczeństwa publicznego	52
8. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych i obszarów zdegradowanych	52
9. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, wyznaczonych terenów górniczych oraz zasobów wód podziemnych.	52
10. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	53
10.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu komunikacji	53
10.1.1. Istniejący układ komunikacyjny miasta i gminy, powiązania z regionem	53
10.1.2. Uwarunkowania wynikające z analizy wzrostu motoryzacji i ruchu na drogach ..	55
10.1.3. Uwarunkowania wynikające z przesądzeń o budowie powiązań zewnętrznych...	57
10.2. Zaopatrzenie w wodę	57
10.2.1. Zasoby wodne	57
10.2.2. Sieć wodociągowa	57
10.3. Gospodarka ściekowa	58
10.4. Gospodarka odpadami	58
10.5. Elektroenergetyka	59
10.6. Gazownictwo	60
10.7. Telekomunikacja	60
11. Uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa lotniska wojskowego Łask i lotniska cywilnego „Łódź/Lublinek”	60
12. Uwarunkowania wynikające z dodatkowych wymagań wprowadzonych do art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą o rewitalizacji Potrzeby i możliwości rozwoju gminy.....	60 60
IV. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ	62
1. Powiązania regionalne	62
2. Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy	62
2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna	62

2.2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy północnej	63
2.3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy centralnej	65
2.4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy południowej	69
2.5. Ustalenia dla obszarów ograniczonego użytkowania dotyczących lotniska wojskowego i lotniska cywilnego	72
3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego. Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych.....	75
4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowiska. Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych	76
4.1. Ochrona środowiska	76
4.1.1. Ochrona wód podziemnych	76
4.1.2. Ochrona wód powierzchniowych	77
4.1.3. Zasady ochrony wód	77
4.1.4. Ochrona zasobów glebowych	78
4.1.5. Koncepcja kształtowania systemu ekologicznego	79
4.1.6. Ochrona powietrza	80
4.1.7. Kształtowanie krajobrazu i terenów przyrodniczo cennych	80
4.2. Ochrona przyrody	80
4.2.1. Proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Grabia”	81
4.2.2. Inne obszary o wartościach przyrodniczych	82
5. Kierunki i zasady kształtowania rolnej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	82
5.1. Tereny rolne	82
5.2. Tereny trwałych użytków zielonych	83
5.3. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych i gruntów zmeliorowanych	84
5.4. Tereny leśne	84
5.5. Tereny przeznaczone do zalesienia	85
5.6. Ochrona zasobów surowcowych, tereny górnicze	85
6. Kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.....	87
6.1. Komunikacja	87
6.1.1. Drogi krajowe i wojewódzkie.....	87
6.1.2. Drogi powiatowe	88
6.1.3. Pozostały układ drogowy	89
6.1.4. System komunikacji publicznej autobusowej	89
6.1.5. System komunikacji kolejowej	89
6.1.6. System komunikacji lotniczej	90
6.1.7. Drogi dla rowerów	90
6.1.8. Szlaki turystyczne	90
6.2. Infrastruktura techniczna	90
6.2.1. Wodociągi	90
6.2.2. Kanalizacja sanitarna	91
6.2.3. Kanalizacja deszczowa	90
6.2.4. Gazownictwo	90
6.2.5. Elektroenergetyka	91
6.2.6. Zaopatrzenie w ciepło	93
6.2.7. Gospodarka odpadami	93
6.2.8. Telekomunikacja i łączność publiczna	93
7. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.	93

8. Obszary na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy.....	93
9. Obszary, dla których jest obowiązkowe sporządzenie planów miejscowych na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²	95
10. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić plan miejscowy, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.....	95
11. Obszary lub obiekty, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny.	96
12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące dla nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.....	96
13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub <i>remediacji</i>	96
14. <i>Obszary zagrożone powodzią</i>	96
15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.....	97
16. Obszary przestrzeni publicznej.....	97
17. Zabezpieczenie warunków obronności i obrony cywilnej.....	97
18. Inne obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	97
19. <i>Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb gminy</i> .	98
20. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenach objętych zmianą studium i wpływ na kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (art.10 ust.2 pkt 1 ustawy)	93
 V. WPŁYW UWARUNKOWAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST.1 USTAWY, NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST.2 USTAWY	99
VI. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA	99
VII. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM	100
VIII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM ...	101
BIBLIOGRAFIA	102

I. WPROWADZENIE

Pierwsza edycja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń została przyjęta uchwałą Nr XIX/138/2000 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 12 października 2000 roku. Studium to opracowane zostało zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, dziś już nie obowiązującej. Obecnie obowiązującym aktem prawnym jest ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.). Ustawa ta podtrzymała zasadność posiadania przez gminy studium jako opracowania określającego politykę przestrzenną gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

Druga edycja studium została opracowana przez ten sam zespół projektowy w 2005 r. Nie zmieniono w niej przyjętej wcześniej konstrukcji układu studium, została jednak uaktualniona cała problematyka wymagana obowiązującymi w okresie sporządzania zmiany studium przepisami prawnymi. Zmiana studium została przyjęta uchwałą Nr XXXIII/214/2005 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 r.

Trzecią edycję studium wywołała potrzeba zachowania zgodności ze studium ustaleń sporządzanego w tym czasie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie. Kolejna, wymagana przepisami prawnymi procedura formalna-prawna sporządzania zmiany studium gminy stała się również okazją do jej wykorzystania dla wniesienia korzystnych dla budżetu gminy zmian w przeznaczeniu terenów dla działalności gospodarczej i rozpatrzenia nowych wniosków zainteresowanych mieszkańców. Ta edycja została uchwalona przez Radę Gminy w Dobroniu w dniu 15 listopada 2007 r. – uchwałą Nr XI/77/07.

W związku z nowymi koncepcjami władzy samorządowej w zakresie rozwoju przestrzennego gminy oraz wnioskami inwestorów zewnętrznych zamierzających zrealizować w gminie Dobroń swoje inwestycje, uznano w 2011 r., że należy sporządzić nowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Rada Gminy w Dobroniu czwartą edycję tego dokumentu uchwaliła w dniu 30 kwietnia 2013 r. uchwałą Nr XXVIII/213/2013, a kolejną edycję w dniu 25 marca 2014 r. uchwałą Nr XXXVIII/281/14.

W dniu 25 września 2014 r. Rada Gminy w Dobroniu uchwałą Nr XLIII/317/2014 z dnia w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń zobowiązała Wójta Gminy Dobroń do prowadzenia prac planistycznych mających na celu wprowadzenie do obowiązującego studium gminy zmiany przeznaczenia działki Nr 152 położonej w sołectwie Chechło Pierwsze. Uchwałą Nr IV/21/15 z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie zmiany uchwały Nr XLIII/317/2014 z dnia 25 września 2014 r. Rada Gminy skorygowała załącznik graficzny do pierwotnej uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium oznaczając w nim inne granice działki Nr 152 w Chechle Pierwszym. Kolejną uchwałą Nr VIII/44/2015 z dnia 23 czerwca 2015 r. Rada Gminy w Dobroniu rozszerzyła zakres studium o problematykę surowców mineralnych i obszarów zagrożenia powodziowego na całym obszarze gminy w jej granicach administracyjnych.

*Niniejsze Opracowanie projektu częściowej zmiany Studium **przyjętej w 2016 r.** Wójt Gminy Dobroń nadal powierzył zespołowi projektowemu pod kierunkiem dr Adeli Hibner ze Zduńskiej Woli.*

W dniu 29 października 2019 r. Rada Gminy w Dobroniu uchwałą Nr XI/81/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzania częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń zobowiązała Wójta Gminy Dobroń do prowadzenia prac planistycznych mających na celu wprowadzenie do obowiązującego studium gminy zmiany przeznaczenia terenu na cele produkcyjno-usługowe, składowe i magazynowe, położonego w sołectwie Dobroń Mały.

Niniejszy tekst - obejmując zarówno treści zawarte w dotychczasowych edycjach studium uchwalonych w 2000 r., w 2005 r. w 2007 r., i w 2014 r. i w 2016 r. jak i obecnie wprowadzone zmiany - jest tekstem ujednoliconym, zgodnie z formułą wynikającą z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. z 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

1. STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY DOBRÓŃ JAKO ELEMENT SYSTEMU PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

1.1. Studium jako element krajowego i regionalnego systemu planowania przestrzennego

Potrzeba koordynacji działań w zarządzaniu gospodarką przestrzenną zarówno na poziomie lokalnym jak i ponadlokalnym wymaga uściślenia roli poszczególnych elementów krajowego systemu planowania przestrzennego i ich wzajemnych powiązań.

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń ma obowiązek uwzględnienia zasad określonych w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, uwzględnienia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz strategii rozwoju gminy.

Od treści zarówno strategii jak i polityki krajowej i wojewódzkiej samorząd oczekiwać powinien informacji umożliwiających określenie zewnętrznych uwarunkowań rozwoju danej gminy.

Uwarunkowania te, szczególnie w przypadku, gdy planowane są ponadlokalne inwestycje publiczne, często mają decydujące znaczenie dla rozwoju gminy.

1.2. Studium jako element lokalnego systemu planowania

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:

- ustalenia wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego odnoszące się do gminy Dobroń,
- 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 *uwzględniających w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,*
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,,
- 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,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

W myśl ustawy o samorządzie gminnym, gmina posiada prawie całkowitą suwerenność w zakresie planowania przestrzennego. Gmina jest podmiotem tego planowania. Realizacja inwestycji

jest możliwa tylko wtedy, jeśli jest realizowana na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym lub w decyzji o ustaleniu inwestycji celu publicznego oraz decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Tylko rada gminy poprzez uchwalanie planów miejscowych stanowi o przeznaczeniu terenów i warunkach ich zabudowy. Plany miejscowe, wraz z innymi przepisami prawa, kształtują sposób wykonywania prawa własności. Zagospodarowanie przestrzenne terenów może odbywać się w oparciu o wiele planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego, jednak muszą być one zgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W przestrzeni bezplanowej zaś mogą być wydawane decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzje o warunkach zabudowy. Przygotowanie projektów tych decyzji musi być jednak powierzone osobom *spełniającym wymagania określone w przepisach odrębnych*; 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 szczególnymi w przypadkach występowania na obszarze gminy obiektów objętych tymi przepisami, które wpływają na ustalenia studium i wiążą organy w postępowaniu administracyjnym.

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

Prace planistyczne nad studium mają charakter ciągły, a aktualność jego zapisów podlega okresowej ocenie przeprowadzanej co najmniej raz w kadencji samorządu.

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

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

Zgodnie z zapisem ustawy w Studium określono w szczególności:

- kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów;
- kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz wyłączone spod zabudowy;
- obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;
- obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1;
- 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 2.000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej;
- 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;

- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych;
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji *lub re mediacji*
- *obszary zdegradowane*;
- granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;
- inne obszary problemowe, wynikające z uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie Dobroń;
- stosunek gminy do rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi i związanymi z tym ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.
- *ustosunkowano się do wskazania obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym w zależności od uwarunkowań i potrzeb gminy,*
- *skorygowano granice obszarów w dolinach rzek Grabi i Pałusznicy, dla których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest duże i wynosi raz na 10 lat, obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest małe i wynosi raz na 500 lat, zgodnie z przekazanymi gminie przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, mapami zagrożenia powodziowego i mapą ryzyka powodziowego; gmina nie wskazała na tych obszarach terenów przeznaczonych do zabudowy;*
- *zaktualizowano problematykę surowców mineralnych uzupełniając informacje i ustalenia o nowo udokumentowanym złożu kruszywa i wykreśleniu z krajowego bilansu złoża wyeksploatowanego.*
- *ponadto wprowadzono zmiany wynikające z uaktualnienia danych oraz zapisów w celu doprowadzenia do zgodności z obowiązującymi przepisami zgodnie z wnioskami organów administracji publicznej i instytucji złożonych po zawiadomieniu o przystąpieniu do sporządzania zmiany studium (w tym m.in. zaktualizowano wykaz zarejestrowanych stanowisk archeologicznych i związanych z nimi stref ochrony archeologicznej)..*

Studium ma być pomocne w zarządzaniu rozwojem gminy, w celu maksymalnego wykorzystania instrumentów gospodarki przestrzennej dla realizacji celów społeczno – gospodarczych.

Studium jest jednym z elementów określających strategię gminy. Do dokumentów określających politykę władz gminy zalicza się ponadto Strategię Rozwoju Gminy Dobroń na lata 2008-2015, Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Dobroń na lata 2004-2013 oraz strategię informacyjną gminy zorientowaną na promocję gminy i tworzenie informacyjnych podstaw dla bieżących decyzji administracyjnych i działań organizatorskich. Stanowią one pierwszy poziom planowania w gminie.

Drugi poziom systemu planowania w gminie tworzą opracowania o charakterze operacyjnym, a wśród nich mogą znaleźć się między innymi: program ochrony środowiska, plan gospodarki odpadami, programy aktywizacji ekonomicznej obszarów strategicznych, programy promocji gminy itp.

Na trzecim poziomie lokalnego systemu planowania znajdują się akty i opracowania o charakterze regulacyjnym, takie jak plany miejscowe, decyzje administracyjne (m.in. decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzje o pozwoleniu na budowę), które pośrednio lub bezpośrednio służą realizacji celów rozwoju i działań określonych w ww. dokumentach o charakterze politycznym i operacyjnym.

Studium jako dokument przyjmowany uchwałą Rady Gminy podlega nadzorowi Wojewody, co do zgodności z prawem.

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

1. ~~uchwała Nr XLIII/317/2014 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 25 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń” ze zmianami zawartymi w uchwałach Nr IV/21/15 z dnia 26 lutego 2015 r. i Nr VIII/44/2015 z dnia 23 czerwca 2015 r.~~ **uchwała Nr XI/81/2019 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń.**
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 LX/1648/10 z dnia 21 września 2010 r. Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 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 i strategii rozwoju gminy reprezentowane przez Wójta Gminy i Radę Gminy, a także wynikające z analizy zgłoszonych wniosków dotyczących zmiany ustaleń studium oraz sporządzania planu miejscowego gminy.
6. potrzeba uzyskania formalnej zgodności ustaleń Studium z rozwiązaniami przyjętymi w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
7. ~~przekazanie na szczebel gminy przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej zweryfikowanych i ostatecznych wersji map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego w dolinie rzeki Grabi, które stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym.~~

1.3. Cele rozwoju

Zostały one sformułowane w Strategii Rozwoju Gminy Dobroń na lata 2008-2015. Okres realizacji Strategii wpisuje się w obecny okres programowania budżetu Unii Europejskiej (lata 2007-2013). Zgodnie z zasadą „n+2” projekty unijne zakontraktowane do końca 2013 r. i będą mogły być realizowane do końca 2015 r.

Misją gminy Dobroń jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego gminy oraz stworzenie środowiska przyjaznego dla mieszkańców i każdego, kto chciałby tu mieszkać, pracować, inwestować i odpoczywać.

Strategicznymi celami są: rozwój przedsiębiorczości lokalnej, poprawa atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej, rozwój i poprawa funkcjonowania infrastruktury technicznej, ochrona środowiska przyrodniczego, poprawa jakości życia mieszkańców, doskonalenie zarządzania gminą i dopiero jako ostatni, siódmy z kolei cel strategiczny – rozwój obszarów wiejskich gminy Dobroń.

Zapisane cele strategiczne są aktualne nadal i wpisują się także w kluczowe dokumenty na szczeblu regionalnym – Strategię Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020, Regionalny Program Operacyjny, Program Rozwoju Obszarów Wiejskich i Program Operacyjny Kapitał Ludzki. Jak każda strategia – jest to dokument ogólny i elastyczny. Wymaga monitorowania realizacji zadań w niej opisanych i weryfikacji w zależności od zmieniającego się otoczenia zewnętrznego i zasobów gminy.

II. UWARUNKOWANIA ZEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Wytyczne z „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2010 r. poz. 3485) dotyczące gminy Dobroń.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego sporządzony i przyjęty przez Sejmik Województwa Łódzkiego w 2002 r. został zaktualizowany w 2010 r. poprzez przyjęcie uchwały Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r. Zapisano w nim dla obszaru gminy Dobroń następujące ustalenia:

- 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. W sferze powiązań funkcjonalnych przynależy do Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej, przy czym obszar gminy to strefa kształtowania się tych powiązań z nowymi obszarami przedsiębiorczości,
- 2) Podobnie jak w całym województwie łódzkim, w osadnictwie wiejskim restrukturyzacja rolnictwa wymusi zmiany. Pomimo tendencji wsi do znaczącego odpływu ludności wiejskiej do miast, tu - w strefie bezpośredniego oddziaływania miast Pabianice i Łask nastąpi koncentracja osadnictwa typu miejskiego. Dla pozostałych obszarów wiejskich zakłada się rozwój wielofunkcyjny,
- 3) Jest to obszar przestrzeni otwartych, które z przyrodniczego punktu widzenia stanowią dla niej zaplecze ekologiczne o funkcjach żywicielskich, rekreacyjnych i klimatycznych,

- 4) Równocześnie też gmina Dobroń znajduje się w obrębie strefy potencjalnych koncentracji procesów rozwojowych, w podstrefie rozwoju pasma Łódź-Sieradz oraz dróg ekspresowych S-8 i S-14, które przebiegają przez obszar gminy,
- 5) Linia kolejowa Łódź Kaliska-Zduńska Wola-Kalisz- Ostrów Wlkp nie znalazła się dotychczas w programie modernizacji Sieci TEN-T (znaczenie europejskie), jednak modernizacja ta została zarekomendowana Komisji Europejskiej przez Ministerstwo Infrastruktury w ramach uzupełnienia tej sieci,
- 6) Jako zadanie celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym został uruchomiony System Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej – I etap, w ramach linii kolejowej nr 14,
- 7) Gmina stanowi obszar rozwoju funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej,
- 8) Przebiegająca przez gminę dolina rzeki Grabi została uznana jako proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty PLH 100021 „Grabia”,
- 9) 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-Dłutowski OCHK wraz z korektą granic, projektowany jest też do utworzenia OCHK „Dolina Neru”, którego południowy fragment obejmie część gminy Dobroń, pozostaną dotychczasowe obszary chronione tj. Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Mogilno”, Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dobroń” i Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Grabi”.
- 10) Zgodnie z Wojewódzkim Programem Małej Retencji, na rzece Grabi w granicach gminy Łask jest projektowany zbiornik wodny „Kolumna”, bezpośrednio sąsiadujący z obszarem gminy Dobroń,
- 11) W granicach gminy Dobroń znajduje się fragment obszaru ochrony krajobrazu kulturowego o najwyższych wartościach kulturowych obejmujący rejon wsi Łdzań oraz wsi Barycz, Przygoń i część Orpelowa. W granicach wsi Barycz jest proponowane utworzenie parku kulturowego „Młynów nad Grabią” w formie szlaku turystycznego.
- 12) W związku z występowaniem na obszarze sąsiedniej gminy Łask dwóch zadań rządowych objętych Programem Inwestycji Organizacji Traktatu Północnoatlantyckiego w Dziedzinie Bezpieczeństwa (NISIP) tj.
 - infrastruktura dla sił wzmocnienia NATO – modernizacja lotniska Łask,
 - infrastruktura obrony powietrznej – posterunek radarowy Wiewiórczyn (Wronowice).
 na obszarze gminy Dobroń też występują pewne uwarunkowania w zagospodarowaniu części terenów polegające na ograniczeniu wysokości zabudowy oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów w utworzonej strefie ograniczonego użytkowania wokół lotniska. Fragment tej strefy sięga też na gminę Dobroń, jednak nie obejmuje on terenów istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 13) W „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” zawarty jest także przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV Rogowiec-Pątnów oraz sygnalizowany postulat modernizacji istniejącej, przebiegającej przez zabudowane tereny wsi Chechło Pierwsze linii najwyższego napięcia 220 kV relacji Rogowiec-Pabianice,
- 14) Przez gminę przebiegają szlaki turystyczne o ponadlokalnym znaczeniu, m.in. : konny im. majora Dobrzańskiego - Hubala oraz ponadregionalny szlak turystyczny „Łódzka Magistrała Rowerowa N-S”,
- 15) projektowana jest budowa zbiorników retencyjnych: „Łdzań” o powierzchni zalewu 73 ha oraz zbiorników w lasach państwowych: „Dobroń”, Mogilno I”, „Mogilno II”, Mogilno III” i „Wymysłów Piaski”.

Przytoczone wyżej najważniejsze wytyczne wynikające z „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego” w niniejszym Studium muszą być uwzględnione, bowiem dokument ten jest uzgadniany z Zarządem Województwa Łódzkiego pod względem zgodności z „Planem...”

2. Wytyczne z „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi” (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2018 r. poz. 4915) dotyczące gminy Dobroń.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego sporządzony i przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego Nr LV/679/18 z dnia 28 sierpnia 2018 r. Zapisano w nim dla obszaru gminy Dobroń następujące ustalenia:

- 1) dla obszarów wiejskich zakłada się rozwój wielofunkcyjny,

- 2) rozwój strefy żywicielskiej opartej na kompleksach najlepszych gleb, w tym m.in. racjonalne wykorzystanie dla produkcji rolnej obszarów o najlepszych uwarunkowaniach środowiskowych,
- 3) rozwój funkcji środowiskowej obszarów wiejskich, w tym m.in. racjonalne użytkowanie gruntów rolnych i wyłączenie z produkcji części gruntów najsłabszych; eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń dla środowiska przyrodniczego w celu ochrony bioróżnorodności
- 4) gmina Dobroń znajduje się w obrębie strefy potencjalnych koncentracji procesów rozwojowych, w podstrefie rozwoju pasma Łódź-Sieradz oraz dróg ekspresowych S-8 i S-14, które przebiegają przez obszar gminy,
- 5) realizacja sprawnych połączeń drogowych oraz podnoszenie standardów dróg krajowych i wojewódzkich,
- 6) rozwój systemu powiązań kolejowych zewnętrznych i wewnętrznych poprzez prace na linii kolejowej Łódź Kaliska-Zduńska Wola-Kalisz- Ostrów Wlkp. oraz linii kolejowej nr 14,
- 7) rozwój energetyki wykorzystującej OZE, w tym budowę elektrowni fotowoltaicznych na obszarach nie objętych ochroną prawną oraz cennych przyrodniczo i krajobrazowo,
- 8) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400 kV Rogowiec-Pątnów oraz sygnalizowany postulat modernizacji istniejącej, przebiegającej przez zabudowane tereny wsi Chechło Pierwsze linii najwyższego napięcia 220 kV relacji Rogowiec-Pabianice,
- 9) rozwój systemów gazociągów rozbudowa sieci rozdzielczej średniego i niskiego ciśnienia,
- 10) racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi m.in. poprzez ochronę gleb, ochronę i racjonalne gospodarowanie złożami kopalin, przywracanie wartości użytkowej gruntom zdewastowanym i zdegradowanym,
- 11) poprawa zdolności retencyjnych zlewni (budowa zbiorników retencyjnych),
- 12) poprawa jakości zasobów wodnych – ograniczanie presji urbanistycznej w dolinach rzek,
- 13) ochrona zasobów i jakości wód podziemnych (prowadzenie racjonalnej gospodarki odpadami i wodno-ściekowej),
- 14) poprawa jakości powietrza (wdrażanie programów antysmogowych i ochrony powietrza, utrzymanie korytarzy napowietrzających),
- 15) zwiększanie lesistości,
- 16) ochronę różnorodności biologicznej i kształtowanie spójnego systemu obszarów chronionych,
- 17) utrzymanie istniejącego zespołu przyrodniczo krajobrazowego „Dolina Grabi” oraz ochronę pozostałych terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo,
- 18) ograniczanie zagrożenia powodziowego – prowadzenie skutecznej polityki przestrzennej wprowadzającej zakazy lub ograniczenia zabudowy na terenach zagrożenia powodziowego,
- 19) zachowanie materialnych i niematerialnych zasobów dziedzictwa kulturowego,
- 20) W związku z występowaniem na obszarze sąsiedniej gminy Łask dwóch zadań rządowych objętych Programem Inwestycji Organizacji Traktatu Północnoatlantyckiego w Dziedzinie Bezpieczeństwa (NISIP) tj.
 - infrastruktura dla sił wzmocnienia NATO – lotniska Łask,
 - infrastruktura obrony powietrznej – posterunek radarowy Wiewiórczyn (Wronowice).
 na obszarze gminy Dobroń też występują pewne uwarunkowania w zagospodarowaniu części terenów polegające na ograniczeniu wysokości zabudowy oraz zasady zagospodarowania i użytkowania terenów w utworzonej strefie ograniczonego użytkowania wokół lotniska. Fragment tej strefy sięga też na gminę Dobroń, jednak nie obejmuje on terenów istniejącej i projektowanej zabudowy,
- 21) utrzymanie istniejących szlaków turystycznych o ponadlokalnym znaczeniu, m.in. : konny im. majora Dobrzańskiego - Hubala oraz ponadregionalny szlak turystyczny „Łódzka Magistrała Rowerowa N-S”,
- 22) ochrona i wzmacnianie walorów krajobrazu kulturowego, m.in. poprzez kreowanie nowej zabudowy w sposób jednorodny, zwłaszcza w ośrodkach historycznych i na terenach wiejskich.

Ponadto Gminę Dobroń zakwalifikowano do Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego Łodzi, dla którego również sporządzono plan zagospodarowania przestrzennego. Zakłada on budowę silnego Miejskiego Obszaru Funkcjonalnego poprzez integrację wewnętrzną i wzmocnienie powiązań funkcjonalnych między Łodzią, a pozostałymi ośrodkami osadniczymi.

- 1) Za podstawowe cele niezbędne dla prawidłowego rozwoju funkcjonalno-przestrzennego MOF Łodzi uznano:

- zwiększenie dostępności komunikacyjnej obszaru poprzez polepszenie powiązań zewnętrznych i usprawnienie połączeń wewnętrznych,
 - hamowanie niekontrolowanego rozwoju terenów zurbanizowanych, ograniczenie ekspansji struktur zurbanizowanych na obszary cenne przyrodniczo oraz dążenie do koncentracji zabudowy,
 - zapobieganie rozpraszaniu zabudowy i minimalizacja kosztów suburbanizacji poprzez wykorzystanie rezerw terenowych w istniejących strukturach osadniczych,
 - prowadzenie stabilnej polityki przestrzennej skorelowanej z wieloletnimi planami finansowymi i prognozami demograficznymi,
 - kontynuację kompleksowych działań rewitalizacyjnych obejmujących całościowo historyczne układy i zespoły urbanistyczne,
 - podnoszenie standardów mieszkaniowych w istniejących zasobach poprzez rewitalizację starych zasobów zabudowy oraz likwidację braków w wyposażeniu w podstawowe elementy infrastruktury technicznej,
 - rewitalizację przestrzeni publicznych i zdegradowanych terenów przemysłowych,
 - dbałość o tereny zieleni urządzonej, ochronę terenów cennych przyrodniczo i krajobrazowo oraz kształtowanie systemu ekologicznego,
 - poprawę jakości powietrza, wód powierzchniowych i gleb,
 - podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej obszaru i wzmacnianie jego bazy ekonomicznej,
 - rozwój infrastruktury biznesowej i tworzenie zaplecza biznesowego,
 - rozwój potencjału kulturowego i sektora kreatywnego,
 - wzmacnianie potencjału sektorów specjalizacji gospodarczej – w tym rolno-spożywczej,
- 2) Za podstawowe cele zapewniające efektywne powiązania infrastrukturalne oraz wysoką dostępność zewnętrzną i wewnętrzną obszaru uznano:
- Zwiększanie stopnia obsługi siecią kanalizacyjną obszarów wiejskich,
 - Zwiększenie dostępności do systemów grzewczych, w tym budowę i rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - Utrzymanie wysokiej jakości systemu elektroenergetycznego,
 - Wzmacnianie powiązań drogowych poprzez podnoszenie parametrów technicznych dróg stanowiących powiązanie gminnych układów drogowych z ważnymi punktami węzłowymi,
 - Wzmacnianie systemu powiązań kolejowych - prace na liniach kolejowych nr 14, 811 na odcinku Łódź Kaliska – Zduńska Wola – Ostrów Wlkp., etap I: Łódź Kaliska – Zduńska Wola,
 - Tworzenie warunków do rozwoju i funkcjonowania publicznego transportu zbiorowego,
- 3) Za podstawowe cele zapewniające wysoką jakość przestrzeni uznano:
- Rewitalizację obszarów zdegradowanych,
 - Ochronę obszarów i obiektów zabytkowych, w tym poprawa stanu zachowania kompleksów i obiektów zabytkowych oraz adaptacja dla nowych funkcji i utrzymanie w jak najlepszym stanie,
 - Ochronę i zwiększanie udziału terenów zieleni w obszarach zabudowy,
 - Ochronę i zwiększanie zasobów wodnych,
 - Ochronę najcenniejszych walorów przyrodniczych i krajobrazowych poprzez utrzymanie prawnych form ochrony przyrody,
 - Wzmacnianie infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej poprzez budowę obiektów sportowo-rekreacyjnych,
 - Kształtowanie systemu szlaków turystycznych.

2. Gmina Dobroń w Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020 r.

Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020 została przyjęta przez Sejmik Województwa Łódzkiego uchwałą Nr LI/865/2006 z dnia 31 stycznia 2006 r. Sformułowany w niej cel strategiczny: „Podniesienie atrakcyjności województwa łódzkiego w strukturze regionalnej Polski i Europy jako regionu sprzyjającego zamieszkaniu i gospodarce przy dążeniu do budowy wewnętrznej spójności i zachowaniu różnorodności jego miejsc” jest nadal aktualny i adekwatny dla wszystkich fragmentów obszaru województwa. Również inne główne i operacyjne cele mogą i są spójne z celami określonymi w lokalnych strategiach dla powiatu pabianickiego i gminy Dobroń. W strategii podstawą do analizy większości zjawisk stanowiła „Diagnoza województwa Łódzkiego” opracowana w 2005 r. Zapisano więc w Strategii, że gmina Dobroń i jej ośrodek gminny stanowi fragment Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego oraz zaplecze rekreacyjne dla jego ośrodków węzłowych.

W Strategii określa się też w procesie realizacji założonych celów, że w latach 2007-2013 podstawowy strumień finansowy ze środków zewnętrznych (unijnych) zostanie skierowany na realizację zadań infrastrukturalnych i projektów komunalnych. Etap realizacji strategii obejmujący okres 2013-2020 to okres, w którym region ma już dysponować potencjałem rozwojowym umożliwiającym uzyskanie poziomu zbliżonego do średniego w Unii Europejskiej oraz możliwości pełnej realizacji zasady zrównoważonego rozwoju.

Dnia 26 lutego 2013 r. Uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego Nr XXXIII/644/13 została przyjęta zaktualizowana Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020. Zawarte w niej strategiczne kierunki działań nie odnoszą się wprost do obszaru objętego zmianą Studium w 2020 r. Ich charakter jest systemowy i odnosi się do prowadzenia polityki przestrzennej w kontekście całej gminy, a nawet regionu. Ze względu na bardzo ograniczony zakres zmiany Studium nie wyszczególnia się odrębnych wytycznych ze Strategii dla obszaru objętego zmianą Studium.

Obecnie w opracowaniu jest Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030. Prace nad jej sporządzeniem zainicjowała Uchwałą nr LV/680/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. W związku z kończącą się ramą czasową aktualnego dokumentu, w najbliższym czasie można spodziewać się przyjęcia nowej edycji Strategii dla Województwa Łódzkiego.

3. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym

Z uwagi na to, że prace nad audytem krajobrazowym dla województwa łódzkiego są w dalszym ciągu w toku, nie formułuje się rekomendacji i wniosków do niniejszego studium.

III. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE

1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu.

1.1. Podstawowe informacje o gminie.

Gmina Dobroń leży w środkowej części województwa łódzkiego, w obrębie zachodniego pasma Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej, które wytworzyło się wzdłuż dawnej drogi krajowej Nr 14 (*obecnie drogi wojewódzkiej*) 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, a także korzystaniu z usług ponadlokalnych.

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

Z liczbą ludności ~~7332~~ **7707** osób (stan na koniec ~~2014 r.~~ **2018 r.**) stanowi ~~0,24 %~~ **0,31 %** liczby ludności województwa łódzkiego i ~~16 %~~ **6,46 %** liczby ludności powiatu pabianickiego. Gęstość zaludnienia wynosi ~~77~~ **81** osób/km² (województwo łódzkie – ~~139~~ **136** osób/km²).

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~~ **40,9**%), 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, nadal nie jest w całości dotychczas akceptowane przez wszystkich mieszkańców gminy.

W odległości niespełna 2 km od granicy gminy, funkcjonuje obecnie, na terenie gminy Buczek, wojskowe lotnisko włączone w struktury NATO. Dotychczasowe, negatywne oddziaływania lotniska w postaci przekroczeń dopuszczalnego poziomu hałasu lotniczego – obejmują też fragment gminy Dobroń. Ustanowiony w 2010 r. obszar ograniczonego użytkowania wokół lotniska obejmuje niewielki, niezabudowany, użytkowany jako leśny i rolny, fragment gminy Dobroń. Wkraczają też na obszar

gminy pewne ograniczenia w zakresie maksymalnych wysokości zabudowy i te ograniczenia zostały już w dotychczas obowiązującym studium uwzględnione. Lotnisko cywilne „Lublinek” praktycznie na obszar gminy Dobroń nie wpływa ograniczająco.

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

- fragmentu obszaru należącego do Europejskiej Sieci Ekologicznej Natura 2000 – obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty PLH100021 „Grabia”,
- fragmentu Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi,
- przewidywanym do utworzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”, którego południowy fragment występuje w gminie Dobroń,
- Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Dolina Grabi”,
- Zespołów Przyrodniczo-Krajobrazowych „Mogilno” i „Dobroń”,
- użytków ekologicznych w kompleksach lasów państwowych oraz rzeki Grabi w obrębie koryta,
- pomników przyrody,
- terenów o niezwykle cennych wartościach przyrodniczych godnych ochrony rezerwatowej (dotychczasowy projektowany rezerwat „Rokitnica”)
- fragmentu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Tuszyńsko-Dłutowskiego.

Gmina Dobroń leży na ważnym szlaku komunikacyjnym, jaki obecnie tworzą droga ponadlokalna, *do niedawna krajowa Nr 14*, obecnie przekazana w zarząd Marszałkowi Województwa łódzkiego 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. W południowej części gminy fragmentem, bez większego wpływu na strukturę przestrzenną i funkcjonalną gminy Dobroń, przebiega odcinek d. drogi krajowej Nr 12 – *obecnie drogi wojewódzkiej*, relacji Sieradz-Lublin.

Przez obszar gminy przebiegają dwie drogi ekspresowe:

- S-8 Łódź-Wrocław z węzłami komunikacyjnymi w rejonie wsi Róża-Mogilno Duże oraz węzeł „Łask” zlokalizowany w części w granicach gminy Dobroń na skrzyżowaniu z d. drogą krajową Nr 12 (obecnie drogą wojewódzką),
- S-14 stanowiąca zachodnią obwodnicę Łodzi i Pabianic z węzłem „Dobroń” na skrzyżowaniu z dawną drogą krajową Nr 14 i odcinek na południe od węzła Dobroń do węzła „Róża”.

Kolejnym ważnym ponadgminnym projektowanym przedsięwzięciem drogowym ma być przedłużenie ul. Jankego z Pabianic do dawnej drogi krajowej Nr 14 (*obecnie wojewódzkiej*), nazywane też południową obwodnicą miasta Pabianice, na które rezerwowany jest stosowny korytarz we wsi Chechło Pierwsze.

1.2. Istniejące uzbrojenie terenów.

W gminie Dobroń nie ma głównych punktów zasilania wysokiego napięcia, ale są za to linie najwyższych i wysokich napięć: linia 220 kV przebiegająca z Rogowca do stacji elektroenergetycznej Pabianice przez wsie Róża i Chechło Pierwsze, 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. Linie te są istotnym elementem infrastruktury technicznej o znaczeniu regionalnym i krajowym. Należy podkreślić, że linia 220 kV przewidywana do modernizacji, ma przebieg w części kolizyjny wobec istniejącej zabudowy o wiodącej funkcji mieszkaniowej w miejscowości Chechło Pierwsze.

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

W gminie Dobroń, z przeznaczeniem jako wyłącznie rezerwowa, występuje jedna studnia głębinowa w Chechle Pierwszym z rurociągiem wody surowej o średnicy 500 mm Chechło Pierwsze-Pabianice.

Z urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu gminnym, decydującym o wyposażeniu mieszkańców i terenów zabudowanych w podstawowe media, należy wymienić ujęcie wody w Markówce, z którego woda jest rozprowadzana do przeważających części gminy oraz gminną

oczyszczalnię ścieków w Zakrzewkach przewidzianą do rozbudowy. Obecnie z gminnej sieci wodociągowej korzysta 97 % mieszkańców, a z gminnej sieci kanalizacji sanitarnej - 23 % mieszkańców gminy. Szacuje się, że na koniec 2014 r. z gazu przewodowego korzystało 12,7 % gospodarstw domowych.

2. Uwarunkowania wynikające ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony.

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),
- dawna droga krajowa Nr 14 (obecnie przekazana w zarząd Marszałkowi Województwa Łódzkiego) przebiegająca skosem przez środkową część gminy z kierunku północny-wschód na południowy-zachód oraz prawie równoległa do niej i położona w bliskiej odległości od drogi linia kolejowa Łódź Kaliska-Ostrów Wielkopolski.

Najważniejszą w gminie jest część środkowa, najgęściej zaludniona i najbardziej zurbanizowana. Tu leżą bowiem najludniejsze wsie: Dobroń, Dobroń Mały, Chechło Pierwsze i Chechło Drugie. Tych 5 miejscowości skupia 52,9 % ludności całej gminy; tutaj nadto funkcjonuje najwięcej podmiotów gospodarczych (70,2 % całej gminy), tylko tutaj występuje zabudowa mieszkaniowa o charakterze osiedlowym.

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

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 indywidualnych działek rekreacji indywidualnej (letniskowych), 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 i leśnych bez prawa do zabudowy.

Funkcja wypoczynku na działkach rekreacyjnych utrwała się z tendencją do zmiany na funkcję mieszkaniową jednorodziną, 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Koncentracja indywidualnej zabudowy rekreacyjnej 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 miejscowych 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 coraz bardziej konfliktowa, gdyż część właścicieli działek, którzy wybudowali swoje domy rekreacyjne o parametrach umożliwiających pobyt całoroczny, wnioskuje dziś o zmianę kwalifikacji działek na mieszkaniowe. Jak dotychczas, gmina na tym obszarze nie wydawała i nadal nie wydaje decyzji o warunkach zabudowy umożliwiających formalną zmianę statusu działek na mieszkaniowe jednorodzinne.

Od kilkudziesięciu lat w opracowaniach planistycznych rezerwowany był tu teren w dolinie rzeki Grabi na cele budowy zbiornika retencyjnego „Ldzań” o projektowanej powierzchni zalewu 229 ha i rzędnej piętrzenia 178 m n.p.m. Byłby to niewątpliwie element przyciągający chętnych letniskowego

wypoczynku nad Grabią i uatrakcyjniający ten teren w przyszłości. Na dziś zamierzenia te należy zweryfikować i - z uwagi na obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Grabia PLH 100021 - całkowicie zrezygnować z dalszej rezerwacji terenów pod tę inwestycję.

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

Zabudowa wsi - to w gminie Dobroń w przewadze rzędówki i ulicówki. Jedyny układ ruralistyczny, który systematycznie podlega zmianie to Dobroń i Chechło Pierwsze. W obydwu wsiach powstają osiedla z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, przy czym, proces ten obecnie jest bardzo żywy (rocznie dla wsi Dobroń i wsi Chechło Pierwsze, które są objęte planami miejscowymi, wydaje się po około 30-35 wypisów z planu miejscowego).

Obszarem o charakterze konfliktowym staje się w coraz większym stopniu zabudowa wzdłuż dawnej drogi krajowej Nr 14 (przekazanej obecnie w zarząd województwu). 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. *Po wybudowaniu drogi ekspresowej S-8 droga ta stała się, z mocy prawa, drogą gminną, a obecnie na podstawie uchwały Nr IX/52/2015 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 23 lipca 2015 r. została pozbawiona kategorii drogi gminnej i przekazana Marszałkowi Województwa Łódzkiego.*

Podsumowując, należy stwierdzić, że funkcje i charakter osadnictwa w gminie Dobroń podlegają stosunkowo szybkim przeobrażeniom. Utrwała się funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej typu osiedlowego w podmiejskich wsiach Chechło Pierwsze i Chechło Drugie pod Pabianicami, w Przygoniu i częściowo w Orpelowie pod Łaskiem, również funkcja mieszkaniowa jednorodzinna we wsi gminnej Dobroń oraz wypoczynku na indywidualnych działkach rekreacyjnych (letniskowych) z tendencją do zmiany na mieszkaniową jednorodziną w rejonie Ldzania i Baryczy.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Po 1995 r. zostały sporządzone dla gminy Dobroń następujące plany miejscowe, które są nadal obowiązującymi:

- dla terenu oczyszczalni ścieków we wsi Dobroń Poduchowny - uchwała Nr XIX/133/96 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 11 grudnia 1996 r. (publikacja: Dz.U.W.S. Nr 2 poz. 7 z 30.01.1997 r.)
- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Orpelów Przygoń - uchwała Nr XXII/155/97 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 kwietnia 1997 r (publikacja: Dz.U.W.S. Nr 9, poz. 39 z 25.06.1997 r.)
- dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Orpelów-Numerki - uchwała Nr XIV/172/97 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 17 czerwca 1997 r. (publikacja: Dz.U.,W.S. Nr 12, poz. 54 z 29.08.1997 r.)
- dla terenu zabudowy usługowej we wsi Orpelów przy drodze krajowej Nr 14 (działka Nr 171/1) - uchwała Nr IX/58/99 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 1999 r. (publikacja: Dz.U.W.Ł. Nr 99, poz. 1119 z dnia 13.08.1999 r.).
- 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 XXXVII/274/02 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 5 września 2002 r.,
- dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej i mieszkaniowej we wsi Chechło I - uchwała Nr XX/136/04 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 5 października 2004 r.
- dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej we wsi Dobroń Duży - uchwała Nr XXV/161/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 22 lutego 2005 r.
- dla terenów zabudowy letniskowej we wsi Wymysłów Piaski - uchwała Nr XXV/162/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 22 lutego 2005 r.
- dla obszaru części sołectw: Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży – uchwała Nr XXXIII/215/05 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 grudnia 2005 r.
- dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie – uchwała Nr XVIII/151/08 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 października 2008 r. oraz uchwała Nr XXIII/194/09 z dnia 31 marca 2009 r.,

- dla obszaru części sołectw Orpelów i Poleszyn – uchwała Nr XXVI/217/09 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 czerwca 2009 r.
- dla obszaru części sołectwa Wymysłów Francuski – uchwała Nr XXXVIII/315/2010 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 9 listopada 2010 r.
- dla obszaru części wsi Barycz – uchwała Nr IX/46/11 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 21 czerwca 2011 r.
- dla obszaru części wsi Dobroń Duży w rejonie ul. Łąkowej – uchwała Nr XX/134/2012 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 28 czerwca 2012 r.
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży – uchwała Nr XXX/224/2013 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 18 czerwca 2013 r.
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie w części obejmującej teren oznaczony symbolem A21PU – uchwała Nr XXX/223/2013 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 18 czerwca 2013 r.
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru części wsi Mogilno Małe i Dobroń Duży – uchwała Nr XXXVIII/282/2014 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 25 marca 2014 r.*
- *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru we wsi Wymysłów Francuski – uchwała Nr VI/28/2015 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 30 kwietnia 2015 r.*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie w części obejmującej teren oznaczony symbolem C1U₁ – uchwała Nr XII/87/2015 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 17 listopada 2015 r.*

Ocenia się, że pokrycie planami miejscowymi gminy Dobroń wyniesie prawie 11 % całego obszaru gminy, jednak w stosunku do potrzeb stanowi to około 70 %.

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. Decyzji tych do końca 2008 r. wydawano ponad 100 rocznie, obecnie – po sporządzeniu kilku planów miejscowych – decyzji tych wydaje się mniej i jest to liczba rzędu 40, najwyżej 45 decyzji.

Od stycznia 2005 r. dla obydwu wsi podmiejskich o nazwie Chechło - drugim członem nazwy jest nazwa pisana literami, a nie cyframi tj. Chechło Pierwsze i Chechło Drugie.

3. Uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska

3.1. Położenie fizycznogeograficzne 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 powypiskowymi.

Zachodnią część gminy rozcina z północy na południe (od wsi Markówka do wsi Mogilno Duże) dolina wód roztopowych, o szerokim (od 800 m do 1400 m), płaskim dnie, wykorzystywanym współcześnie 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. Obszary wydmowe przedstawione zostały na rysunku studium, stanowiącym uwarunkowania rozwoju gminy.

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

Drugie, Poleszyn oraz w kompleksie leśnym Lasów Państwowych w południowej części sołectwa Barycz, gdzie występują wyrobiska poeksploatacyjne piasków ze złoża Teodory II-Rejon II.

W ramach wniosków do kształtowania kierunków polityki przestrzennej gminy należy stwierdzić, że:

- ukształtowanie powierzchni gminy bardzo silnie warunkuje jej układ funkcjonalno-przestrzenny (dolina rzeki Pałuszniczy 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.

3.2. Budowa geologiczna

Pod względem geologicznym gmina Dobroń położona 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. W rejonie wsi Dobroń-Zabieniec i Mogilno Duże na powierzchni terenu i blisko powierzchni terenu pojawiają się wychodnie utworów kredy górnej.

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

Rejon Wronowic w gminie Łask, Poleszyna w gminie Dobroń i Hipolitowa w sąsiedniej gminie Wodzierady to głębokie zapadlisko czwartorzędowe, w którym miąższość utworów czwartorzędowych jest w tym rejonie największa i wynosi w rejonie Poleszyna 86 m. Zmienna miąższość pokrywy czwartorzędowej wiąże się z zagłębieniami w obrębie mezozoicznego podłoża, objawia się też wzrostem wysokości bezwzględnej współczesnej powierzchni. Na pozostałych częściach gminy – miąższości utworów czwartorzędowych nie przekraczają 30-35 m.

W dolinie rzek Grabi i Pałuszniczy występują najmłodsze osady holoceny w postaci serii piasków rzecznych drobno- i średnioziarnistych oraz torfów. Miąższość piasków wynosi 1,5-13 m, natomiast miąższość torfów jest niewielka, dochodząca 0,5-4 m.

Na przełomie plejstocenu i holocenu na znaczeniu przybrały procesy eoliczne, które doprowadziły do powstania form wydmowych w postaci pagórków i wałów wydmowych. Formy te zbudowane są przede wszystkim z piasków drobnoziarnistych różnej miąższości, dochodzącej do 15 m (południowo-wschodni fragment gminy). Obszary wydymowe pokazano na rysunku studium „Uwarunkowania rozwoju”, ~~zaś zasoby piasków kwarcowych do produkcji cegły wapienno-piaskowej są udokumentowane na złożach Teodory – Rejon II i Rejon III.~~

3.3. Zasoby surowcowe

Bazę surowcową gminy tworzą udokumentowane złoża surowców:

- udokumentowane w kategorii C1 złoża piasku kwarcowego „Teodory II” o geologicznych zasobach bilansowych 1.407 tys. ton, w ~~trzech~~ **dwóch** rejonach, z których rejon II ~~i rejon III są~~ **jest** ~~położony~~ w granicach gminy Dobroń, zaś rejon I - w granicach gminy Łask. Zasoby Rejonu II - zasoby są eksploatowane przez Spółkę Xella Teodory S.A. z/s w Warszawie. *Decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego znak:RSV.7422.38.2014.AW z dnia 9.05.2014 r. utworzony został nowy obszar i teren górniczy „Teodory II - Rejon II” . Powierzchnia obszaru i terenu górniczego „Teodory II – Rejon II” wynosi 5,7922 ha, a koncesja jest ważna do 31 grudnia 2023 r.*

~~Eksploracja złoża „Teodory II – Rejon III” nie została podjęta i dotychczasowa koncesja utraciła ważność z dniem 31 stycznia 2015 r. Obecnie Spółka Xella Teodory SA ubiega się o nową koncesję w tych samych granicach zasobów ze złoża „Teodory II – Rejon III”~~

~~Do zachodnich granic złoża Rejonu III przylega bezpośrednio obszar o istotnych wartościach przyrodniczych, lansowany w przeszłości jako obszar projektowanego leśnego rezerwatu przyrody „Rokitnica” wraz z otuliną wchodzącą na teren złoża. W studium proponuje się wycofać z tej formy ochrony prawnej obszaru. Na rysunek Studium wniesiono aktualną granicę złoża „Teodory II – Rejon III”.~~

- kruszywa naturalnego (piasku):
 - **Mogilno Duże III** - złożo udokumentowane w 2013 r. o zasobach bilansowych 619,43 tys. ton, Koncesja na wydobycie kopaliny ze złoża „Mogilno Duże III” została wydana przez Marszałka Województwa Łódzkiego w dniu 30 października 2013 r. znak: RŚ.V.7422.198.2013 i jest ważna do 31 grudnia 2023 r.
 - **Mogilno Duże II** - złożo zaniechane o zasobach bilansowych 178 tys. ton,
 - **Dobroń Duży II** – złożo o zasobach bilansowych 877 tys. ton – eksploatowane (koncesja wydana przez Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 7 sierpnia 2013 r. znak: RŚ.V.7422.153.2013.AR ~~ważna do 31.12.2016 r.~~, **zmieniona decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 9.01.2017 r. znak: RŚ.V.7422.146.2018.AR wydłużającą termin obowiązywania koncesji do dnia 31.12.2025 r.**),
 - **Wymysłów II** – złożo kruszywa naturalnego o udokumentowanych zasobach przemysłowych 1.898,7 tys. ton – eksploatowane jako obszar i teren górniczy „Wymysłów IIA Pole A” i „Wymysłów IIA Pole B” na podstawie ~~koncesji~~ **decyzji** wydanej przez Marszałka Województwa Łódzkiego ~~znak: RŚ.V.7422.142.2014.AW z dnia 28 listopada 2014 r. Koncesja jest ważna do 31 grudnia 2035 r.~~, **z dnia 7.09.2018 r., znak: RŚ.V.7422.88.2018KK z terminem obowiązywania do 31.12.2040 r.**
 - **Wymysłów III** złożo kruszywa naturalnego zatwierdzone decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 28 lipca 2017 r. (znak: RŚ.V.7427.2.20.2017.AR) o udokumentowanych zasobach przemysłowych 640,15 tys. ton, powierzchnia udokumentowanego złoża wynosi 4,272 ha – złożo obecnie nie jest eksploatowane.
- surowców ilastych ceramiki budowlanej (mułków zastoiskowych)
 - **Wymysłów** – złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej (mułków zastoiskowych) figurujące w Krajowym Bilansie Zasobów Złóż Kopalin o zasobach 1 tys. ton. – zaniechane. Z uwagi na to, że teren dawnej cegielni jest przeznaczony w obowiązującym planie miejscowym dla części wsi Wymysłów Francuski pod zabudowę przemysłowo-usługową i stanowi ofertę dla nieznanego na dziś inwestora oraz uznanie istniejących, niezrekultywowanych wyrobisk poeksploatacyjnych za cenne siedliska przyrodnicze wskutek naturalnej sukcesji roślinności – złożo nadal nie jest przewidywane do eksploatacji. Zgodnie jednak z zaleceniem właściwego w sprawie organu administracji geologicznej – zostało przedstawione na rysunku studium.
W 2014 r. z Bilansu Zasobów Kopalin w Polsce zostały wykreślone wyeksploatowane zasoby ze złóż „Dobroń Duży I” i „Wymysłów I”. Zniesiono tym samym obszary i tereny górnicze.

W dotychczasowych edycjach studium gminy Dobroń wyznaczono obszary potencjalnych złóż surowców. Są to:

- surowców ilastych, w tym:
 - glin zwałowych - na zachód od wsi Orpelów
- kruszywa naturalnego, w tym:
 - piasków akumulacji lodowcowej w rejonie wsi Mogilno Duże (część zasobów została wyeksploatowana w złożach Mogilno Duże i Mogilno Duże II), Dobroń Mały i Dobroń Duży,
 - prawdopodobnie piaski rzeczne i wodnolodowcowe występują także w zachodniej części gminy (na wschód od wsi Poleszyn i na zachód od zabudowanych fragmentów wsi Orpelów).

W niniejszym studium podtrzymuje się te obszary, a nadto wskazuje się na występowanie zasobów kruszywa w kolejnej części wsi Mogilno Duże oraz w rejonie wsi Róża.

Zrekultywowany został ostatecznie w kierunku wodnym obszar poeksploatacyjny po złożu „Dobroń Duży I” (obecnie jest to zbiornik wodny) oraz w kierunku rolnym obszar po złożu „Dobroń Duży”.

3.4. Warunki wodne

- wody powierzchniowe

Pod względem hydrograficznym obszar gminy położony jest w obrębie dorzecza Warty.

Przez gminę przebiega dział wodny IV rzędu pomiędzy prawymi dopływami Warty, tj: rzeką Widawką i Nerem. Przebieg działu wodnego został wniesiony na rysunek studium Uwarunkowania rozwoju gminy.

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

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

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

Na obszarze gminy nie ma większych zbiorników wód powierzchniowych. Stawy rybne utworzone w wyrobiskach poeksploatacyjnych po glinie występują w rejonie wsi Wymysłów Francuski zajmując około 3 ha.

Deficyt wód powierzchniowych dla rolnictwa w zlewni rzeki Grabi jest niewielki. 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 retencji¹ z przeznaczeniem dla potrzeb rolnictwa. Zbiornik o normalnym poziomie piętrzenia 178,0 m n.p.m. miał być zbiornikiem nizinny, zanurzonym, płytkim, o pojemności 5170 tys m³ i powierzchni zalewu 229 ha. Przewidywane było wykorzystywanie powierzchni wodnej zbiornika oraz terenów przyległych w celach sportowych i rekreacyjnych. Faktyczny czas realizacji projektu był nieokreślony, m. in. ze względu na problem występowania skał wapiennych w podłożu i wynikających z tego faktu problemów z uszczelnianiem dna zbiornika (w tym związanych z wysokimi kosztami inwestycji). Budowa tak dużego zbiornika przekształciłaby warunki hydrologiczne w dolinie rzeki Grabi, która obecnie stanowi Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Grabi”, a sama rzeka chroniona jest prawnie jako użytek ekologiczny. 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 znalazł się w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, jest też w wykazie zawartym w Aneksie do Wojewódzkiego Programu Małej Retencji przyjętym w 2010 r. Obecnie – wskutek objęcia rzeki Grabi i jej doliny ochroną jako obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Grabia PLH100021 – w ocenie gminy - należy zeń całkowicie zrezygnować. W niniejszej edycji studium nie przewidziano rezerwy terenowej dla tego zbiornika.

Uwzględnić jednak należy, że w gminie Dobroń mogą wystąpić skutki realizacji planowanego zbiornika „Kolumna” zlokalizowanego w gminie Łask w rejonie ujścia rzeki Pałusznicy do rzeki Grabi. Zbiornik ten jest przewidziany do realizacji zarówno w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa sieradzkiego jak i w Wojewódzkim Programie Małej Retencji.

W aneksie Programu Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego znalazły się zbiorniki przewidziane do budowy na terenie Lasów Państwowych Nadleśnictwa Kolumna.

Są to:

- Zbiornik Mogilno I o pow. 0,12 ha i pojemności 2 107 tys. m³;
- Zbiornik Mogilno II o pow. 0,17 ha i pojemności 3 333 tys. m³;
- Zbiornik Mogilno III o pow. 0,03 ha i pojemności 360 tys. m³;
- Zbiornik Dobroń o pow. 0,09 ha i pojemności 822 tys. m³;
- Zbiornik Wymysłów Piaski o pow. 1. 0 ha i pojemności 8000 tys. m³.

- wody podziemne

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

- a) dolinną - związaną z obszarami dolin i obniżeń terenu. Są to obszary występowania ciągłego poziomu wód o zwierciadle swobodnym i głębokości zalegania od 0,0 do 2,0 m. Warstwę wodonośną tworzą tu osady łatwoprzepuszczalne, o dobrych warunkach infiltracyjnych (torfy, namuły, piaski). Zasobność warstwy zależy głównie od intensywności i długotrwałości opadów atmosferycznych oraz poziomu wody w ciekach.
- b) 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

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

zakłóceniom. Zwierciadło wód podziemnych występuje najczęściej na głębokościach ponad 3 m ppt.

Drugi poziom wodonośny, użytkowy, związany jest z górnokredowymi utworami wykształconymi jako wapienie, margle i opoki. Warstwa wodonośna zalega w części południowo-zachodniej gminy (rejon wsi Ldzań) około 5-6 m ppt, w środkowej części (pas ciągnący się przez rejon Mogilna Dużego i Mogilna Małego) około 5-15 m ppt oraz w części wschodniej (rejon Chechła Pierwszego, Chechła Drugiego i Róży) około 15-50 m ppt, a w kierunku Pabianic – do 100 m.

Na terenach, w obrębie których skały kredowe zalegają płytko pod powierzchnią terenu, wody występujące w tych utworach stanowią pierwszy poziom wodonośny lub wody występujące w utworach czwartorzędowych i w utworach kredy górnej łączą się w jeden poziom wodonośny. Obszary, gdzie pierwszy poziom wodonośny wiąże się ze szczelinowymi utworami kredy górnej oraz rejon kontaktów hydraulicznych między obydwoma poziomami wodonośnymi (czwartorzędowym i górnokredowym) przedstawiono na rysunku Studium „Uwarunkowania rozwoju”.

Północno-wschodnia część gminy znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych „Niecka Łódzka”. Jest to zbiornik dolnokredowy, o wodach krążących w ośrodku szczelinowo-porowym i szczelinowym do głębokości do 1000 m w rejonie pabianickim. Zasięg GZWP „Niecka Łódzka” Nr 401 o szacunkowych zasobach dyspozycyjnych w ilości około 90 tys. m³/dobę przy średniej głębokości 30-800 m został wniesiony na rysunek studium. Położony w gminie Dobroń fragment zbiornika znajduje się poza obszarami najwyższej (ONO) i wysokiej ochrony (OWO) GZWP.

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

Zasadnicze znaczenie dla gminy ma ujęcie wód podziemnych zlokalizowane w Markówce. Stacja uzdatniania wody jest systematycznie rozbudowywana stosownie do potrzeb. Obecne ujęcie składa się z 3 otworów studziennych o głębokości 35,5 m ze stacją uzdatniania wody składającą się ze zbiorników wyrównawczych o pojemności 660 m³, instalacji napowietrzania, odżelaziania, odmanganiania oraz pompowni II stopnia i pozwala uzdatnić, według pozwolenia wodnoprawnego, 1400 m³/h wody. Ilość wody pompowanej z ujęcia do gminnej sieci wodociągowej zabezpiecza aktualne i najbliższe potrzeby gminy.

Inne ważniejsze studnie głębinowe o ustalonych zasobach są następujące:

Lp.	Lokalizacja studni - użytkownik	Ustalone zasoby m ³ /h	Głębokość studni	Poziom wodonośny
1.	Wymysłów Franc.-ceglarnia (nieczynna)	15,0	54 m	górnokredowy
2.	Dobroń Mały-pieczarkarnia (Markiewicz)	36,0	40 m	górnokredowy
3.	Dobroń Poduchowny-ośr.zdrowia	62,0	62,5 m	górnokredowy
4.	Dobroń Poduchowny (firma Jantor)	60,0	59 m	górnokredowy
5.	Dobroń Mały-Urząd Gminy (nieczynna)	3,0	22 m	górnokredowy
6.	Przygoń-hotel (Małuszyńscy)	65,5	75 m	górnokredowy
7.	Mogilno Duże (firma „Orzeszek”)	6,0	25 m	górnokredowy
8.	Mogilno Duże-szkoła (nieczynna)	6,0	26 m	górnokredowy
9.	Róża-firma „Ankor” (Antoniak)	2,9	32 m	górnokredowy na kontakcie z czwartorzędem

3.5. Warunki glebowo-rolnicze

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

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

Ogółem gleby wyższych klas bonitacyjnych (tj. III i IV klasy łącznie) zajmują powierzchnię 1844 ha stanowiąc 37,44 % powierzchni użytków rolnych. Kompleksy z przewagą gleb klasy IV występują we wsiach Mogilno Duże i Mogilno Małe oraz Dobroń-Zakrzewki.

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

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, a także w lokalnych zagłębieniach.

Gmina Dobroń odznacza się więc średniokorzystnymi, w porównaniu do gmin sąsiednich, warunkami glebowymi, stanowiącymi podstawę dla rozwoju funkcji rolniczej. Warunki te systematycznie pogarszają się w związku ze stosunkowo intensywnym rozwojem terenów zainwestowanych, w szczególności w podmiejskich częściach (Dobroń, Chechło Pierwsze, Chechło Drugie, Przygoń, Orpelów).

3.6. Warunki klimatu lokalnego

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

Ogólna charakterystyka tego regionu to:

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

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

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

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

Doliny i obniżenia odznaczają się najmniej korzystnymi warunkami topoklimatycznymi. Charakterystyczne są dla nich niekorzystne warunki termiczne, wilgotnościowe, związane z częstym występowaniem inwersji termicznej i stagnacji chłodnego i wilgotnego powietrza oraz gorsze warunki solarne - z uwagi na zwiększoną częstotliwość występowania mgieł. Wzrasta tu prawdopodobieństwo występowania przygruntowych przymrozków. Nie wskazano 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 (zacielenie), warunki wietrzne (zaciśność), 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.

Można wysnuć z powyższego wniosek, że warunki klimatyczne terenu gminy, nie tylko że nie stanowią bariery jej rozwoju gospodarczego, lecz są raczej jej atutem.

3.7. Szata roślinna

3.7.1. Lasy

Według planów urządzania lasów na terenie gminy Dobroń znajduje się 3477,0 ha lasów państwowych oraz 530,05 ha lasów prywatnych. Biorąc pod uwagę powierzchnię gminy równą 9509 ha, lesistość gminy na dzień 31.12.2012 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 Mogilno
- Leśnictwo Poleszyn
- Leśnictwo Dobroń
- Leśnictwo Grabia
- Leśnictwo Teodory

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 i Uroczysko Talar.

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

- Ldzań - 119,05 ha
- Orpelów - 65,69 ha
- Mogilno Duże - 77,28 ha
- Wymysłów Fracuski - 71,16 ha
- Róża - 48,84 ha
- Poleszyn - 33,63 ha
- Barycz - 35,05 ha
- Markówka - 15,73 ha
- Dobroń Mały - 12,94 ha
- Chechło Drugie - 12,49 ha
- Dobroń Poduchowny - 7,10 ha
- Dobroń Duży - 10,09 ha
- Chechło Pierwsze - 7,49 ha
- Wymysłów-Piaski - 7,82 ha
- Wincentów - 5,69 ha

Typ siedliskowy lasu	BS	Bśw	Bw	Bb	BMśw	BMw	BMb	LMś	LMw	Lśw	Lw	OI	OLJ
Lasy Państwowe (ha)	301,92	1682,56	281,73	31,86	570,87	354,15	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(ha)	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	-

Uproszczone plany urządzania lasów niepaństwowych zostały w 2006 r. zaktualizowane i zgodnie z decyzją Starosty Powiatu Pabianickiego obowiązują na okres od 1 stycznia 2007 do 31 grudnia 2016 r. Dla wsi Dobroń Poduchowny, Dobroń Duży, Wincentów, Chechło Pierwsze i Wymysłów Piaski – została sporządzona inwentaryzacja lasów prywatnych.

W niniejszym studium na zalesienie przeznaczono łącznie blisko 185 ha, z tego najwięcej we wsiach Wymysłów Francuski i Orpelów. Zakłada się, że lesistość gminy może wzrosnąć do 44,4 %.

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

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 bielicowych 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 bielicowych, 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 bielicowego oglejonych. lub brunatnych zdegradowanych. Woda gruntowa poniżej 150 - 200 cm. Żyzność uznawana jest jako średnia.

Bór Mieszany wilgotny - występuje na glebach bielicowych 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 % powierzchni
- brzoza - 3,2 % powierzchni
- modrzew - 1,3 % powierzchni
- dąb - 1.2 % powierzchni

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

W lasach prywatnych drzewostany w klasie I (0-20 lat) zajmują 87,7 ha tj. 16,4 % powierzchni, w klasie II (20-40 lat) zajmują 146,82 ha, tj. 27,4 % powierzchni, w klasie III (40-60 lat) zajmują 153,73 ha tj. 28,8 % powierzchni, w klasie IV (60-80 lat) zajmują 90,07 ha tj. 16,9 % powierzchni, w klasie V (80-100 lat) zajmują 53,63 ha tj. 10,0 % powierzchni i w klasie VI (100 lat i powyżej) zajmują 2,92 ha tj. 0,5 % powierzchni. Głównymi gatunkami lasotwórczymi są tutaj: sosna - 78,3 % powierzchni tj. 418,95 ha, brzoza - 11,9 % powierzchni tj. 63,81 ha, olsza czarna - 7,8 % powierzchni tj. 41,96 ha.

Lasy państwowe na terenie gminy w większości zaliczane są do grupy lasów ochronnych uszkodzonych przez przemysł - II stopień uszkodzenia granicach gminy występują także lasy wodochronne i glebochronne. Stan sanitarny lasów na terenie gminy należy uznać jako dobry. Dla Lasów Państwowych obowiązuje „Plan urządzania lasu sporządzony na lata 2006 – 2015 dla nadleśnictwa Kolumna”

3.7.2 Zieleń parkowa

Na terenie gminy Dobroń istnieje jedno skupisko zieleni wysokiej o charakterze parkowym. Właścicielem i użytkownikiem parku jest gmina Dobroń. Jest to park o powierzchni 3,34 ha położony w Dobroniu. Na terenie parku znajdują się trzy pomniki przyrody, które poddano zabiegom konserwacyjnym w 1998 r. Gatunkami najliczniej reprezentowanymi w drzewostanie są grab pospolity,

klon zwyczajny, lipa drobnolistna, grochodrzew, świerk pospolity i olsza czarna. Dla parku opracowany został projekt rewaloryzacji, który sukcesywnie jest realizowany.

3.8. Ochrona przyrody

Natura 2000

W granicach gminy Dobroń położony jest obszar mający znaczenie dla Wspólnoty –specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 100021 Grabia. Podstawą prawną honorowania zasad ochrony tego obszaru jest Decyzja Wykonawcza Komisji Europejskiej z dnia 18 listopada 2011 r. w sprawie przyjęcia piątego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny opublikowana w Dzienniku Urzędowym Unii Europejskiej w dniu 13 stycznia 2012 r. (Dz.U.UE L 11/55 z dnia 13 stycznia 2012 r.). Jednym z nich jest obszar PLH 100021 „Grabia: położony na terenach gmin Dłutów, Dobroń, Żelów, Łask, Sędziejowice i Widawa Łączna powierzchnia obszaru wynosi 1.670,5 ha. Obszar obejmuje środkowy i dolny bieg Grabi wraz z przylegającymi ekosystemami łąkowymi i leśnymi, charakterystycznymi dla niewielkich rzek nizinnych Polski. Teren położony w granicach naturowych ciągnie się wzdłuż rzeki od miejscowości Kolonia Karczmy do ujścia rzeki Grabi do Widawki, a jego granice wyznacza terasa zalewowa. Długość Grabi objętej granicami obszaru Natura 2000 wynosi około 50 km, co stanowi nieco ponad połowę całkowitej długości rzeki wynoszącej 81,1 km. Średnia szerokość rzeki wynosi 2,5 m przy głębokości około 0,5 m. Osady denne mają charakter głównie piaszczysty i żwirowo-piaszczysty. Szerokość doliny rzecznej wynosi około 100 m. Począwszy od miejscowości Mzurki, Grabia płynie w kierunku północno-zachodnim, aż do miejscowości Barycz. Wzrastają średnie szerokości i głębokości rzeki począwszy od początkowych 3 m i 1 km aż do 20 m szerokości i 0,7 m głębokości w okolicach Baryczy. Szerokość doliny rzecznej wzrasta stopniowo od 100 m do 1 km. Taka charakterystyka doliny rzecznej właściwa jest dla początkowej części wyznaczonego obszaru, od miejscowości Karczmy. Dno jest piaszczyste, tylko w nielicznych miejscach, gdzie koryto Grabi przecina wychodnie skał kredowych – bywa pokryte rumoszem wapiennym. W Baryczy rzeka skręca w kierunku zachodnim. Dolina utrzymuje szerokość 1 km. Szerokość koryta waha się od 10-12 m, głębokość około 0,8 m. Dno jest głównie piaszczyste. W okolicach Łasku następuje zmiana kierunku biegu rzeki z zachodniego na południowo-zachodni, który utrzymuje się aż do ujścia. Szerokość zwiększa się stopniowo od 15 do 30 m, średnia głębokość wynosząca około 1 m może przy wysokich stanach wód przekraczać 2 m. W dolnym biegu rzeki dno jest piaszczyste, często mocno zamulone. Dolina w większej części rozległa o szerokości 1-2 km. Grabia uchodzi do Widawki w okolicach miejscowości Łęg Widawski na wysokości 143 m n.p.m. W granicach obszaru występują następujące formy ochrony: Park Krajobrazowy Międzyrzecza Warty i Widawki (utworzony w 1989 r. obszar 26.636 ha), Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi, Zespół Krajobrazowo-Przyrodniczy „Dolina Grabi”, Zespół Parkowo-Krajobrazowy „Dolina rzeki Końskiej”, proponowany Zespół Parkowo-Krajobrazowy „Węzeł hydrograficzny Widawki-Grabi-Niecieczy.

Najcenniejszymi siedliskami, dla których tworzony jest obszar naturowy to:

- niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (*Arrhenatherion elatioris*) kod 6510, zajmujące 87,5 powierzchni.
- łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (*Salicetum albo-fragilis*, *Populetum albae*, *Alnion glutinoso-incanae*, olsy źródliskowe) kod 91EO, zajmujący 10 % powierzchni,
- wydmy śródlądowe z murawami napiaskowymi (kod 2330), zajmujące 2 % powierzchni,
- starorzecza i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z *Nypheion*, *Potamion* (kod 3150) zajmujące 0,5 % powierzchni.

Miejscami występują dobrze rozwinięte murawy szczytlichowe związane z wydmami śródlądowymi. Obszar ma duże znaczenie dla zachowania populacji bezkręgowców wymienionych w Załączniku II Dyrektywy Siedliskowej.

Wzdłuż całego biegu rzeki objętej obszarem występuje liczna populacja ważki *Ophiogomphus cecilia* (trzepla zielona). Grabia według danych literaturowych (Piechocki 1969) jest ważną ostoją populacji skójki gruboskorupowej (*Unio crassus*). Starorzecza i odcinki lenityczne Grabi są także ważną ostoją

zatoczek łamliwy (Anisus vorticulus). Lokalnie stwierdzono również populacje czerowańczyka nieparka (Lycaena dispar) (Lepidoptera) i zalotki większej (Leucorrhinia pectoralis) (Odonata).

Obszar ważny jako istotna w Polsce środkowej ostoja ryb z załącznika II Dyrektywy Siedliskowej: kozy złotawej, minoga ukraińskiego i piskorza.

Dolina Grabi ze względu na bardzo dobre rozpoznanie faunistyczne hydrofauny jest ważnym obiektem ze względów dydaktycznych i naukowych - *NATURA 2000 standardowy formularz danych dla obszarów specjalnej ochrony (oso) dla obszarów spełniających kryteria obszarów o znaczeniu wspólnotowym (ozw) dla specjalnych obszarów ochrony (soo)*

Obszary łągowo – olszowe w dolinach rzecznych wykluczone są z zagospodarowania zabudową dla pobytu stałego z powodu dużej wilgotności, występowania zjawisk inwersji oraz z uwagi na możliwość zahamowania swobodnych przepływów powietrza.

W rejonie wsi Barycz dolinę Grabi przekracza trasa drogi ekspresowej S-8 (w budowie).

W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji siedlisk tzw. naturalnych, w Lasach Państwowych, na terenie Gminy Dobroń zidentyfikowano następujące typy siedlisk przyrodniczych wymienione w dyrektywie siedliskowej 92/43/EWG:

- grądy 9170;
- bory i lasy bagienne 91D0;
- łągi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe 91E0.

W ramach polityki przestrzennej określonej w niniejszym studium nie przewiduje się wystąpienia szczególnych zagrożeń, które docelowo mogą:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczony został obszar Natura 2000;
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony została wyznaczony obszar Natura 2000;
- pogorszyć integralność obszaru natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami;

W standardowym formularzu danych opracowanym dla obszaru o kodzie PLH100021 przyjęto:

„Zagrożenia dla terenów doliny Grabi objętej obszarem jest rozwój infrastruktury komunikacyjnej związany z budową trasy S8, która przecina dolinę rzeki w dwóch miejscach. Wydaje się jednak, że przy dobrym zaplanowaniu rozwiązań technicznych wpływ tego elementu nie będzie istotnie wpływał na cenne siedliska i gatunki. Negatywny wpływ o nierozpoznanym dokładnie znaczeniu ma wyraźnie zauważalny w całym obszarze zanik tradycyjnej gospodarki pastwiskowo-łąkarskiej. Innym negatywnym czynnikiem, którego skutki trudno przewidzieć w chwili obecnej jest wzrastająca presja związana z rekreacyjnym (działki rekreacyjne) wykorzystaniem terenów wzdłuż doliny rzecznej”.

W tym rozumieniu zapis, w obecnym projekcie zmiany studium, dotyczący terenów rekreacyjnych położonych nad Grabią (w Ldzaniu) wpłynie na eliminację możliwych negatywnych skutków generowanych przez rekreację niezorganizowaną. Są to utrwalone od dawna miejsca rekreacji nad rzeką, które były już uwzględnione w poprzednich edycjach studium.

W przypadku inwestycji związanych z obszarem Natura 2000, za którymi przemawiają konieczne wymogi nadrzędnego interesu publicznego, w tym wymogi o charakterze społecznym lub gospodarczym (linia 400kV), i wobec braku rozwiązań alternatywnych, powinny mieć zastosowanie przepisy art. 34 Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody – o kompensacji przyrodniczej.

Rezerwat przyrody

Na terenie gminy nie ma istniejących rezerwatów przyrody. Do niedawna w fazie projektowania pozostawał leśny rezerwat przyrody „Rokitnica” o pow. 10,48 ha położony w leśnictwie Teodory. Przedmiotem ochrony miał tu być ekosystem torfowiska wysokiego, przejściowego oraz ekosystem oczek śródtorfowych z zespołem grzybieni północnych. Występuje tu wyjątkowo liczna populacja

gatunku chronionego jakim jest rosiczka okrągłolistna. Rezerwat miał mieć znaczenie lokalne jako ostoja kompleksu gatunków typowych dla krajobrazu dystroficznych lasów, zarośli i torfowisk. Obecnie koncepcja utworzenia rezerwatu przyrody nie jest lansowana, niemniej w studium nadal należy ten obszar traktować jako niezwykle cenny w środowisku przyrodniczym gminy. Sposób ochrony tego obszaru obecnie może być tylko określony w planie urządzania lasów państwowych Nadleśnictwa Kolumna. W niniejszym studium oznaczyć należy ten teren jako obszar konfliktów przestrzennych, bowiem sąsiaduje bezpośrednio z obszarem powierzchniowej eksploatacji surowców o wydanych koncesjach na wydobywanie kopalin.

Użytki ekologiczne

Na terenie leśnictw Mogilno i Poleszyn za użytki ekologiczne uznane są dwa bagna śródlęśne o łącznej powierzchni 9,37 ha. Są to: w leśnictwie Mogilno użytek położony w oddziałach 125d i 130 a,g i k oraz w leśnictwie Poleszyn użytek położony w oddziale 60g. Podane lokalizacje użytków ekologicznych są zgodne z aktualnym planem urządzenia lasu Nadleśnictwa Kolumna.

Ochronę prawną wprowadzono w związku z potrzebą zachowania w stanie naturalnym, flory i fauny tych najcenniejszych ekosystemów wodno-błotnych. Zasady ochrony użytków ekologicznych są uwzględnione w planach urządzania lasów państwowych Nadleśnictwa Kolumna i realizowane przez Nadleśnictwo. Formą ochrony użytku ekologicznego objęto również rzekę Grabię w granicach jej koryta. Ochrona rzeki jest realizowana poprzez m.in. uwzględnianie proekologicznych sposobów jej regulacji (m.in. w drodze stosownych ustaleń zawartych w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach przedsięwzięć inwestycyjnych dotyczących rzeki), utrzymanie w niezmienionym stanie dotychczasowych sposobów gospodarowania w dolinie rzeki z dominacją łąk i pastwisk, a także - za wyjątkiem obszaru zespołu młyńskiego w Ldzaniu-Talarze objętego ochroną konserwatorską i młyna w Baryczy - zakaz zabudowy doliny rzeki.

Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Na podstawie Rozporządzenie Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz uznania za zespoły przyrodniczo – krajobrazowe (Dz .U. W. Sieradzkiego Nr 20, poz. 115) cały obszar projektowanego wcześniej rezerwatu przyrody „Dobroń” został uznany jako Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy pn. „Dobroń”. Powierzchnia zespołu, wynosi 221,36 ha. ZPK położony jest leśnictwie Mogilno Nadleśnictwa Kolumna. Przedmiot ochrony stanowią wydmy śródlęśne i torfowiska w różnych fazach sukcesji. Występują tu liczne populacje gatunków roślin chronionych jak rosiczka okrągłolistna, przygielka biała, paproć długosz królewski, turzycza nitkowata, grzybenie 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 Nadleśnictwa Kolumna. Przedmiotem ochrony jest tu rozległa forma pochodzenia eolicznego - wydma z pokrywającym ją drzewostanem sosnowym pełniącym funkcję lasów glebochronnych.

Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Dolina Grabi” został utworzony Na podstawie Rozporządzenia Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r. w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz uznania za zespoły przyrodniczo – krajobrazowe (Dz .U. W. Sieradzkiego Nr 20, poz. 115) dla całej naturalnej doliny rzeki Grabi w granicach byłego województwa sieradzkiego. Na terenie gminy zajmuje obszar 411 ha.

Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe mają zagwarantowaną możliwość ochrony w planie urządzania lasów Nadleśnictwa Kolumna. Przebieg drogi ekspresowej S-14, w budowie na odcinku od węzła „Dobroń” do węzła „Róża”, przecina ZPK „Mogilno”, a tym samym powoduje zachwianie integralności obiektu.

Obszary Chronionego Krajobrazu

Obecnie w granicach gminy leży fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi . Obszar został ustanowiony Rozporządzeniem Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r.

w sprawie wyznaczenia obszarów chronionego krajobrazu oraz uznania za zespoły przyrodniczo-krajobrazowe (Dz.U. Woj.Sieradzkiego Nr 20, poz.115), które utraciło ostatecznie moc obowiązującą w dniu 2 sierpnia 2001 r. tj. 6 miesięcy po wejściu w życie ustawy o zmianie ustawy o ochronie przyrody. Nie wydano bowiem w tym czasie aktów wykonawczych na podstawie upoważnień ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody w zakresie, w jakim nie są z nią sprzeczne. Tym samym Obszar Chronionego Krajobrazu „Środkowej Grabi” został utworzony na podstawie ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody, jednak nie obowiązują na tym obszarze konkretne zakazy wymienione w art. 24 ust.1 w związku z art. 23 ustawy o ochronie przyrody. Granice OCHK Środkowej Grabi według opisu granic zawartych w Rozporządzeniu Wojewody Sieradzkiego z 1998 r. zostały wniesione na rysunek studium pn. Uwarunkowania rozwoju.

W przyszłości przewiduje się utworzenie Tuszyńsko-Dłutowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który zastąpi obszar istniejący obecnie. 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 proponowane jest utworzenie nowoprojektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu pn. „Dolina Neru”. Obszary te, wraz z innymi formami ochrony przyrody, mają tworzyć element prawnie chronionego systemu ekologicznego województwa łódzkiego. Zasady ochrony w granicach tych obszarów są i będą realizowane poprzez odpowiednie ustalenia w wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięć inwestycyjnych oraz ustalenia szczegółowe określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, do sporządzenia których gmina zamierza przystąpić.

Pomniki przyrody

Lp.	Nazwa pomnika przyrody	Data utworzenia	Opis lokalizacji	Opis pomnika przyrody	Obwód na wys.1,3 m
1.	Dąb szypułkowy	1993-02-03	Dobroń, park wiejski	Dąb szypułkowy	425 cm
2.	Grab zwyczajny	1998-02-03	Dobroń, park wiejski	Grab zwyczajny	260 cm
3.	10 lip drobnolistnych	1998-02-03	Dobroń, park wiejski	10 lip drobnolistn.	90-215 cm
4.	Lipa drobnolistna	1998-02-03	Dobroń, przy kościele	Lipa drobnolistna	400 cm
5.	9 lip drobnolistnych	1998-02-03	Dobroń, ul.Sienkiewicza, przy ul.Grunwaldzkiej	9 lip drobnolistnych	155-305 cm
6.	Klon zwyczajny	1998-02-03	Dobroń Duży, ul.11 Listopada przy ul.Polnej	Klon zwyczajny	402 cm
7.	Dąb szypułkowy	1997-02-25	Dobroń, ul.Sportowa	Dąb szypułkowy	295 cm
8.	Wiąz szypułkowy	1998-02-03	Ldzań-Talar, przy młynie	Wiąz szypułkowy	528 cm
9.	Dąb szypułkowy	1998-02-03	Leśnictwo Grabia	Dąb szypułkowy	275 cm
10.	Bagno śródleśne	1998-02-03	Leśnictwo Mogilno	Bagno śródleśne	6,12 ha

Wyszczególnione wyżej pomniki przyrody są oznakowane i uwzględniane w decyzjach administracyjnych wydawanych przez organy samorządowe gminy lub opiniach wobec decyzji innych organów administracji publicznej. Są nadto przedmiotem informacji ekologicznej w szkołach. Podstawą funkcjonowania chronionych na terenie gminy Dobroń obszarów i obiektów, docelowo powinny być przepisy aktualnej ustawy o ochronie przyrody.

3.9. System ekologiczny gminy - uwarunkowania

Układ dolin rzek i cieków (wraz z towarzyszącymi im obniżeniami) - 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 granice 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.

3.9.1. Stan powietrza atmosferycznego

a) Wpływ sąsiedztwa.

Łatwość przemieszczania się zanieczyszczeń w powietrzu powoduje, że przy wysokich emisjach na obszarze gminy Dobroń dają się odczuć skutki emisji z aglomeracji łódzkiej (Łódź, Pabianice), Bełchatowa oraz Zduńskiej Woli i Sieradza. Agresywne są zwłaszcza importy z kierunków wschodniego i południowo-wschodniego, co obrazuje stan lasów – w większości zakwalifikowanych do II strefy uszkodzeń przemysłowych, co w żaden sposób nie jest uzasadnione emisjami z obszaru gminy.

b) Emisje lokalne:

Obecnie całe województwo łódzkie charakteryzuje się stosunkowo niskim uprzemysłowieniem. Na jego obszarze nie znajduje się żaden z 80 najbardziej uciążliwych zakładów (tzw. lista „80”). W gminie Dobroń nie ma dużych zakładów przemysłowych. Najbardziej uciążliwym zakładem w Dobroniu, z uwagi na swoje położenie w gęsto zabudowanym osiedlu mieszkaniowym, jest Zakład – producent Win Jantoń, Zakłady Kilargo w Chechle Pierwszym – producent lodów oraz kilka zakładów produkujących mrożonki (PPHU „Mikłasz” w Dobroniu oraz PPHU „Ankor” w Róży). Jest też kilka drobiowych ferm hodowlanych (Dobroń Mały, Chechło Drugie). Pozostałe emisje, to głównie emisje pochodzące ze spalania paliw. Brak sieci ciepłowniczej, duża ilość mało sprawnych źródeł niskich emisji (kotłownie lokalne, paleniska domowe) przy niskiej jakości opału lub spalaniu odpadów dających często emisje toksyczne, to największe zagrożenia dla stanu powietrza atmosferycznego zwłaszcza w okresie grzewczym.

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 zawiętrzanej (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 lokalizację (zagęszczenie źródeł na stosunkowo niedużych powierzchniach) w istotny sposób wpływają na jakość powietrza gminy. 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 wsie Dobroń i Chechło (na koniec 2012 r. było 225 odbiorców gazu, proces ten jednak w ostatnim okresie nie przebiega już tak prężnie jak na początku procesu gazyfikacji). Wszelkie ograniczenia w zakończeniu programu gazyfikacji gminy mogą wynikać ze względów ekonomicznych tzn. kosztów wymiany systemów grzewczych jak i zgłaszanego zapotrzebowania odbiorców. Wpływ gminy na promowanie rozwoju sieci gazu przewodowego jest minimalny.

Wielkość emisji zanieczyszczeń w gminie wykazuje systematyczne tendencje spadkowe. Obniżka emisji wywołana jest powolnym, ale postępującym działaniem na rzecz instalacji urządzeń zabezpieczających, jak np.: kotłowni olejowych czy kotłowni wykorzystującej gaz przewodowy w Zespole Szkół w Dobroniu i w Spółce z o.o. „Kilargo” w Chechle Pierwszym.

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.

3.9.2. Stan czystości wód powierzchniowych

System wód powierzchniowych w gminie Dobroń stanowi rzeka Grabia wraz z dopływem Pałusznica (nazwana dopływem z Wymysłowa). Badaniami czystości wód objęte są obie rzeki.

- Pałusznica (Dopływ z Wymysłowa) prowadzi wody z obszaru w większości położonego w gminie Dobroń. Rzeka ma swoje źródła w granicach wsi Wymysłów Francuski, płynie przez sołectwa Markówka, Poleszyn, Orpelów i Przygoń. Zbiera wody głównie z terenów rolnych i leśnych – w znacznym stopniu, zwłaszcza w pobliżu koryta, zmeliorowanych (duża liczba odwadniających rowów melioracyjnych). W ujściowym odcinku rzeki (na południe od Kolumny) wody zakwalifikowano jako wody IV klasy. Głównym źródłem zanieczyszczeń są bakterie typu Coli. Większość obciążeń wód stanowią zanieczyszczenia pochodzenia rolniczego (odpływ z terenów zmeliorowanych, duży udział substancji biogenych) oraz ze źródeł komunalnych zrzutów do rzeki lub infiltracji z nieszczelnych szamb. Decydujące znaczenie ma tu nie do końca uregulowana gospodarka ściekami w Orpelowie i Łasku-Kolumnie.

- Grabia, poprzez swoje dopływy, zbiera wody z większości obszaru gminy, poza północną częścią należącą do zlewni Neru. Mimo iż rzeka cechuje się naturalnym przebiegiem, z dużą ilością meandrów, starorzeczy, terenów półnaturalnych zbiorowisk łągu wierzbowo – topolowego, a co za tym idzie dużego potencjału możliwości samooczyszczania, kwalifikuje się ją do rzek o wodach IV klasy. Jest tak ze względu na nadmierne zanieczyszczenia mikrobiologiczne bakteriami typu Coli oraz chlorofilem. Na całym odcinku w obrębie gminy Dobroń decyduje o tym zanieczyszczenie bakteriologiczne.

3.9.3. Stan czystości wód podziemnych

Zasoby wód podziemnych województwa łódzkiego należą do znacznych i stanowią bezcenne bogactwo tego obszaru. Stan wody w obecnie eksploatowanym ujęciu w Markówce uznaje się jako dobry.

Jakość wody podawanej przez wodociągi wiejskie podlega stałej kontroli. Z „Raportu o stanie środowiska województwa” wynika, że w odniesieniu do wodociągów na terenie gminy Dobroń nie ma zastrzeżeń. Natomiast jakość płytkich wód zaskórnych i gruntowych (studnie kopane) jest zła. W zakresie skażenia bakteriami typu Coli jedynie część skontrolowanych studni zawiera wodę o składzie mikrobiologicznym odpowiadającym wymaganiom sanitarnym. Znaczące zagrożenie dla wód podziemnych ma zwiększenie ilości ścieków bytowych odprowadzanych do szamb, które tworzy się z dotychczasowych studni.

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).

3.9.4. Zagrożenia środowiska przez odpady.

Gospodarka odpadami w gminie Dobroń znajduje się na dopiero na etapie prawidłowej organizacji.

Na terenie gminy Dobroń odbiorem odpadów komunalnych zajmuje się firma Ekoregion. Zmieszane odpady są odbierane raz w miesiącu i wywożone na składowisko w Dylowie A w gminie Pajęczno, zaś odpady segregowane – na składowiska, z którymi Ekoregion współpracuje. Odpady od instytucji i firm są odbierane w zależności od potrzeb.

Nie ma w gminie Dobroń i nigdy nie było składowiska odpadów komunalnych. Wywóz nieczystości płynnych prowadzi 5 koncesjonowanych firm. Uchwałą Nr XVI/133/2008 z dnia 26 czerwca 2008 r. Rada Gminy przyjęła też do realizacji Program usuwania wyrobów zawierających azbest z terenu gminy Dobroń. Realizacja tego programu jest długookresowa i trwa.

W ostatnim okresie obserwowana jest nasilona tendencja do powstawania odkrytych miejsc składowania zużytych i wycofanych z ruchu pojazdów samochodowych i ich części bez jakichkolwiek zabezpieczeń podłoża przed ewentualnymi wyciekami substancji z tych pojazdów. Gmina nie ma jednak kompetencji w dokonywaniu kontroli tych miejsc, najczęściej samowolnie organizowanych. Problem ten stał się bardzo pilny również z uwagi na nasilony ruch samochodowy i brak formalnej zgody zarządcy drogi krajowej na publiczne zjazdy do tych miejsc.

3.9.5. Komunikacyjne zagrożenia środowiska

Układ komunikacyjny stanowi uciążliwość wobec środowiska przyrodniczego w kilku aspektach:

Zagrożenie hałasem

Istotne jest tu współistnienie sąsiedztw, a zwłaszcza sąsiedztwo tras komunikacyjnych i zabudowy mieszkaniowej. Zagrożenie takie na terenie gminy stanowią głównie tranzytowa droga - dawna Nr 14, dawna droga krajowa Nr 12 z Łasku do Piotrkowa Trybunalskiego nie przebiega w gminie Dobroń przez tereny zabudowane. Równoważny poziom dźwięku A wynosi na d.drodze Nr 14 aż 75 – 80 dB i przekracza niemal dwukrotnie dopuszczalne normy dla obszarów zabudowy mieszkaniowej występującej przy trasie (Dobroń, Chechło Drugie i Chechło Pierwsze). Na hałas komunikacyjny powodowanej przez ruch na drodze nakłada się hałas powodowany przez kolej.

Specyficznym hałasem komunikacyjnym jest hałas pochodzący z lotniska wojskowego „Łask”. Położone jest ono poza obrębem gminy Dobroń, a w zasięgu uciążliwości akustycznej znajduje się tylko niezabudowany fragment terenu wsi Barycz. Od lotniska został ustanowiony obszar ograniczonego użytkowania, o którym mowa w dalszej części studium. Granice tego obszaru zostały wniesione na rysunek studium.

Zanieczyszczenia powietrza

Spaliny samochodowe zawierają wyjątkowo uciążliwe i szkodliwe związki chemiczne: tlenki węgla, węglowodory nasycone i nienasycone, tlenki azotu oraz związki ołowiu. Ich rozprzestrzenianie ograniczone jest do stref równoległych do drogi (bardzo niska emisja) i do wysokości 1,5 – 2,5 m n.p.g. W tej sytuacji, najważniejsze jest oddziaływanie na bezpośrednie sąsiedztwa, kształtujące się podobnie jak w przypadku hałasu komunikacyjnego.

Zanieczyszczenie gleby

W pobliżu tras komunikacyjnych następuje kumulacja w glebie toksycznych związków chemicznych pochodzących ze spalin oraz płynów ścieralnych opon i nawierzchni. Rośliny w strefie zanieczyszczeń kumulują je w swoich tkankach (w przypadku związku ołowiu, jego ilość w tkankach roślinnych może kilkakrotnie 1,5 – 7 razy przekraczać zawartość w glebie). W związku z tym, w strefach przyległych do ulic i dróg o znaczącym ruchu (tu – mierzalnym w badaniach natężenia hałasu) powinno się ograniczyć użytkowanie gleb głównie jako łąk i pastwisk oraz upraw warzyw i owoców jagodowych. Wynika to z faktu, że krzewy jagodowe, warzywa, rośliny pastewne, i trawy wykazują najwyższy stopień kulminacji zanieczyszczeń, zwiększający się w krowim mleku i przetworach mlecznych. Największe zagrożenie dla gleb istnieje wzdłuż dróg dawnej Nr 12 i dawnej Nr 14. Istnieją tam szczególne warunki dla spływu, zalegania i osiadania zanieczyszczeń zawartych w powietrzu na obszarach łąk.

3.9.6. Nadzwyczajne zagrożenia środowiska

Na terenie gminy Dobroń można określić dwa stacjonarne źródła potencjalnych, nadzwyczajnych zagrożeń dla środowiska. Pierwszym są Zakłady Produkcji Lodów „Kilargo” w Chechle Pierwszym z instalacją chłodniczą wykorzystującą amoniak – w przypadku awarii groźny dla zdrowia i życia ludzi. Drugim – lokalizacja oczyszczalni ścieków w dolinie Pałuszniczy.

W myśl ustawy Prawo ochrony środowiska, 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 ekspresowej S-14, drogach wojewódzkich (d. krajowych Nr 14 i Nr 12) oraz linii kolejowej i związane są z transportem materiałów niebezpiecznych.

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

3.9.7. Skażenie promieniotwórcze środowiska

Promieniowanie elektromagnetyczne i jonizujące w obrębie gminy Dobroń związane jest z promieniowaniem emitowanym przez napowietrzne linie wysokiego napięcia 110 kV i najwyższego napięcia 220 kV.

Przez obszar gminy przebiegają 3 takie linie:

- linia 110 kV Pabianice – Żelów i linia Rypułtowice - Łask
- linia 220 kV Rogowiec - Pabianice

Oddziaływanie linii mieści się w granicach pasa technologicznego o szerokości 50 m dla linii 220 kV i 36 m dla linii 110 kV.

3.9.8. Inwestycje uciążliwe dla środowiska i zdrowia mieszkańców gminy

Aktualne obowiązujące przepisy prawne w tym zakresie określają 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.

Na terenie gminy Dobroń do powyższych zaliczono:

- w zakresie przemysłu energetycznego:
 - rurociąg wysokiego ciśnienia do przesyłu gazu DN 300 (CN 6,3 Mpa)
 - linie wysokiego napięcia 110 i najwyższego napięcia 220 kV
- w zakresie przemysłu spożywczego:
 - PP-H „Ankor” w Róży,
 - fermy drobiu o obsadzie powyżej 40 DJP
 - zakład produkcji lodów „Kilargo” w Chechle Pierwszym,
 - PPH-U „Dobroń-Mikłasz” w Dobroniu,
 - wytwórnia win „Jantoń” w Dobroniu,
- w zakresie inwestycji infrastrukturalnych:
 - linie kolejowe: Łódź - Ostrów Wlkp.
 - drogi ekspresowe S-14 i S-8,
 - dawna droga krajowa Nr 12, dawna droga krajowa Nr 14 obecnie przekazane Marszałkowi Województwa Łódzkiego i drogi powiatowe zbiorcze
- inne inwestycje:
 - gminna oczyszczalnia ścieków w Zakrzewkach,
 - stacje obsługi lub remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu
 - lakiernie
 - stacje paliw (Przygoń, Dobroń Mały),
 - stacje bazowe telefonii komórkowej (Przygoń, Zakrzewki, Chechło Drugie).
- 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.

Dotychczas nie ma w gminie Dobroń elektrowni wiatrowych. Nie występują też zakłady zagrożone występowaniem poważnych awarii przemysłowych.

4. Uwarunkowania wynikające ze stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

4.1. 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.

Kolejne okresy w dziejach osadnictwa reprezentowane są w gminie Dobroń w różnym natężeniu.

Ilościowo zdecydowanie przeważają znaleziska pradziejowe. Wiążą się one z następującymi kulturami archeologicznymi:

- kultura pucharów lejkowatych (neolit),
- kultura łużycka (epoka brązu-okres halsztacki),
- kultura grobów kloszowych (okres lateński)
- kultura przeworska (okres wpływów rzymskich).

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 996 r. (Łdzań). Z tego okresu znane są kultury:

- kultura prapolska (wczesne średniowiecze)
- kultura polska (późne średniowiecze-nowożytność).

Ogółem zarejestrowano na terenie gminy Dobroń 111 stanowisk archeologicznych. Wszystkie mają lokalne znaczenie. Do niedawna przebadano jedynie jedno z nich tj. osadę w Dobroniu, ostatnio jednak przebadane zostały wszystkie stanowiska w korytarzu zbudowanej trasy ekspresowej S8.

W 2013 r. dokonano weryfikacji stanowisk archeologicznych AZP. Ich lokalizację i wykaz zawarto w niniejszym studium zgodnie z wnioskami Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi.

WYKAZ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH:

Lp.	Obszar AZP nr stan. na obszarze	Miejscowość	Nr stan. w miejsc.	funkcja	Kultura	Chronologia	Uwagi
1.	70-49/10	Barycz	1	osada	polska		
2.	70-49/24	Barycz	2		przeworska polska	OWR XII w.	
3.	70-49/25	Barycz	3		polska	nowożytność	
4.	70-49/26	Barycz	4		polska	nowożytność	
5.	70-49/27	Barycz	5		przeworska	OWR	
6.	70-49/28	Łdzań			łużycka	EB	
7.	70-49/29	Barycz	10		łużycka	EB	
8.	70-49/32	Barycz					Zgłoszenie do WUOZ
9.	70-49/33	Łdzań					Przebadane w trakcie budowy S8
10.	70-49/34	Barycz	5		przeworska		Jak wyżej
11.	70-49/35	Łdzań	9	Osada + cmentarzysko	łużycka		Jak wyżej
12.	69-50/8	Chechło Pierwsze	8	Ślad osadn.	polska	Pśr/Nż	
13.	69-50/9	Chechło Pierwsze	3	osada	polska	nowożytność	
14.	69-50/10	Chechło Pierwsze	4	osada?	polska	Pśr/Nż	
15.	69-50/11	Chechło Pierwsze	5	osada ?	polska	nowożytność	
16.	69-50/12	Chechło Pierwsze	6	osada	polska	Pśr/Nż	
17.	69-50/40	Chechło Pierwsze	1	śląd osadn.	polska	neolit	arch.
18.	69-50/7	Chechło Pierwsze	1	osada?	polska	neolit	arch.

19.	68-50/61	Chechło Pierwsze	7	śląd osadn. śląd osadn. Śląd osadn.	Łużycka, staropolska polska	IV-V OEB. średniowiecze, nowożytność	
20.	69-50/47	Chechło Drugie	1	śląd osadn.	polska	nowożytność	
21.	69-50/48	Chechło Drugie	2	śląd osadn.	polska	nowożytność	
22.	69-50/36	Szczerki	1	osada śląd osadn.	przeworska, polska	OWR, NŻ	
23.	69-50/37	Dobroń	2	osada	polska	neolit	
24.	69-50/38	Dobroń	3	osada	polska	neolit	
25.	69-50/39	Dobroń	4	cmmentarzysko	przeworska	OWR	
26.	69-50/41	Dobroń	29	śląd osadn.	łużycka	V OEB	
27.	69-50/43	Dobroń	28	osada	polska	neolit	
28.	69-50/44	Dobroń	30	osada	łużycka	EB	
29.	69-50/45	Dobroń	31	osada	polska	neolit	
30.	69-50/46	Dobroń	32	osada+ cmmentarzysko	łużycka	IV-V OEB	
31.	69-50/42	Dobroń	33	śląd osadn.	nieokreślona	neolit	
32.	69-50/45	Dobroń	34	śląd osadn.	polska	nowożytność	
33.	69-50/62	Dobroń	35	osada	polska	neolit	archiwalne
34.	69-50/63	Dobroń	36	osada	polska	neolit	archiwalne
35.	69-50/64	Dobroń	37	osada	polska	neolit	archiwalne
36.	69-50/65	Dobroń	38	śląd osadn.	KSC	neolit	archiwalne
37.	69-50/66	Dobroń	39	osada	KCGD	neolit	archiwalne
38.	69-50/67	Dobroń	40		nieokreślona	neolit	archiwalne
39.	69-50/68	Dobroń	41	cmmentarzysko	łużycka	EB	archiwalne
40.	69-50/69	Dobroń	42	cmmentarzysko	łużycka	EB	archiwalne
41.	69-50/70	Dobroń	43	cmmentarzysko	łużycka	Ha	archiwalne
42.	69-50/71	Dobroń	44	osada	przeworska	WOR	archiwalne
43.	69-50/72	Dobroń	45	skarb	Polska	Po 1700 r.	archiwalne
44.	69-50/50	Mogilno Małe	1	śląd osadn.	nieokreślona	EK/EB	
45.	69-50/51	Mogilno Małe	1	śląd osadn.	łużycka	Ha	
46.	69-50/52	Mogilno Duże	4	punkt osadn.	polska	nowożytność	
47.	69-49/1	Dobroń	1	osada	Pucharów lejkow.		
48.	69-49/5	Dobroń	7	osada	Przeworska, śr.		
49.	69-49/6	Dobroń	8	osada	Przeworska, polska		
50.	69-49/7	Dobroń	9	osada	przeworska		
51.	69-49/8	Dobroń	10	osada	Grobów kłosz.		

52.	69-49/9	Dobroń	11		przeworska		
53.	69-49/10	Dobroń		śląd osadn.	polska		Mogilno Małe, st. 1
54.	69-49/11	Dobroń	12	osada	Grobów klosz.		
55.	69-49/12	Dobroń	13		Przeworska, śr.		
56.	69-49/13	Dobroń	14	osada	Przeworska, śr.		
57.	69-49/14	Dobroń	15	osada	polska		
58.	69-49/15	Dobroń	16	osada	łużycka		
59.	69-49/16	Dobroń	17	osada	łużycka		
60.	69-49/17	Dobroń	18	osada	łużycka		
61.	69-49/18	Dobroń		osada	łużycka		Mogilno Duże st. 2
62.	69-49/19	Dobroń	19	osada	Przeworska, śr.		
63.	69-49/20	Dobroń	20	cmmentarzysko	Grobów klosz.		
64.	69-49/21	Dobroń	21	osada	przeworska		
65.	69-49/22	Dobroń	22	osada	Grobów klosz.		
66.	69-49/23	Dobroń	23	osada	Przeworska, śr.		
67.	69-49/24	Dobroń	24	osada	Przeworska, śr		
68.	69-49/25	Dobroń	25	osada	Grobów klosz, śr.		
69.	69-49/26	Dobroń	26	osada	średniowiecze		
70.	69-49/2	Orpelów	1		Łużycka, grobów kloszowych	ŚR	
71.	69-49/27	Orpelów	2		łużycka		
72.	69-49/28	Orpelów	3		Grobów klosz.		
73.	69-49/32	Niewółka	1		przeworska	ŚR	
74.	69-49/31	Poleszyn	3		przeworska	ŚR	
75.	69-49/29	Poleszyn	3			ŚR	
76.	69-49/30	Poleszyn	2		Grobów klosz.	ŚR	
77.	69-49/33	Wronowice	1		Grobów kloszowych		na granicy z gminą Łask
78.	68-49/2	Markówka	1	Punkt osadn.	przeworska	PR	
79.	68/49/3	Markówka	2	osada	polska	SR	
80.	68-49/4	Markówka	2	Ślad osadn.	polska	Now	
81.	68-50/53	Wymysłów Franc.	2	Ślad osadn.	łużycka	HaD	
82.	68-50/54	Wymysłów Piaski	1	Ślad osadn.	nieokreślona	Schyłek paleolitu	
83.	68-50/173	Wymysłów Franc.	3	Ślad osadn.	polska	NWż (XVI- XVIII)	

84.	68-50/174	Wymysłów Franc.	4	Ślad osadn.	polska	NWż (XVI-XVIII)	
85.	68-50/175	Wymysłów Franc.	5	osada	polska	NWż (XVI-XVIII)	
86.	68-50/177	Wymysłów Piaski	2	osada	polska	NWż (XVI-XVIII)	
87.	70-50/13	Zimne Wody	2	Ślad osadn.	janisławicka	mezolit	
88.	70-50/2	Kolonia Ldzań	2	osada	Pucharów lejkow.	neolit	
89.	70-50/1	Kolonia Ldzań	1		łużycka	Faza konstantynowska	
90.	70-50/31	Kolonia Ldzań	6	Ślad osadn.	Pucharów lejkow.	neolit	
91.	70-50/3	Kolonia Ldzań	3		łużycka	III okres EB	
92.	70-50/7	Talar	1	osada	łużycka	IV-V okres EB	
93.	70-50/9	Talar	3	osada	łużycka	V okres EB	
94.	70-50/8	Talar	4	osada	łużycka	Epoka brązu	
95.	70-50/10	Talar	2	osada	nieokreślona		
96.	7-50/16	Drzewociny	1	osada	przeworska		
97.	70-50/17	Drzewociny	2	osada	łużycka		
98.	70-50/12	Zimne Wody	1	Ślad osadn.	łużycka		
99.	70-50/14	Zimne Wody	3	osada	łużycka		
100.	70-50/15	Zimne Wody	4	osada?	łużycka		
109.	70-50/4	Kolonia Ldzań	4	osada	łużycka		
101.	70-50/24	Zimne Wody	6	osada?	łużycka		
102.	70-50/25	Zimne Wody	7	Ślad osadn.	łużycka		
103.	70-50/23	Zimne Wody	5	Ślad osadn.	nieokreślona		
104.	70-50/5	Ldzań	5	Skarb monet	prapolska		arch.
105.	70-50/34	Rokitnica	2	osada	łużycka		
106.	69-50/37	Róża	2-3		łużycka	EB	
107.	69-49/3	Dobroń	5	osada	przeworska, średniowiecze	OWE	
108.	69-49/4	Dobroń	6	osada	przeworska, średniowiecze	OWE	
109.	70-50/4	Kolonia Ldzań	4	osada	łużycka		arch.
110.	68-50/120	Wincentów	2			schyłkowy paleolit	arch.
111.	68-50/121	Wincentów	3	ślad osadniczy	nowożytność	XVI-XVIII	

4.2. Rys historyczny

Po raz pierwszy Dobroń jako miejscowość pojawił się w 1398 r. w akcie uposażenia kościoła w Pabianicach. Tamże miała być przekazywana dziesięcina z tej wsi, należącej wówczas do parafii w Łasku. W XVw. Dobroń został też odnotowany przez Jana Długosza (*Dobron*) w księdze uposażeń diecezji krakowskiej. Wspominał on, iż była to wieś lokowana na prawie polskim. W źródłach szesnastowiecznych (*Dobrony*, *Dobrun*) wymieniany jest 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*, *Poleszino*, a w XVIw. jako *Poleschyn duplex maior et minor*, *Polessyno*, *Poleszyno Bolkow*, *Poleszyno Stare*, *Poliessyn Orpyliow*; własność szlachecka *Poliessyn Bolkow dicta Wyewolya*. W XIXw. była tu wieś Poleszyn, a w Poleszynie - Orpelowie - folwark i dobra.

4.3. Zasoby kulturowe gminy

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446 z późn.zmianami) formami ochrony zabytków są:

- 1) wpis do rejestru zabytków,
- 2) uznanie za pomnik historii,
- 3) utworzenie parku kulturowego,
- 4) ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

4.3.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

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

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

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

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

- ołtarz główny wczesnobarokowy z rzeźbami świętych biskupów - Wojciecha i Stanisława - oraz z obrazem Boga Ojca z połowy XVIIw.;
- mensa rokokowa z tabernakulum w kształcie świątyni;

- rokokowe mensy ołtarzy bocznych;
- ambony z około XVIIw.;
- chrzcielnica rokokowa;
- 2 feretrony rokokowe z obrazami Matki Boskiej Częstochowskiej, Ecce Homo, św. Rocha i św. Męczennicy;
- żyrandol z figurką Matki Boskiej z XVIIIw.;
- barokowy krzyż na belce tęczowej.

W północno-zachodnim narożniku działki przykościelnej stoi drewniana **dzwonnica barokowa**, otoczona parkanem ze stalowej kraty. Budowniczy jest nieznany. Wiadomo jedynie, że powstała około 1769r. Budowla ta ma konstrukcję słupową, nakrytą dachem czterosпадowym 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 jako ważny element ścisłej ochrony konserwatorskiej.

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

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

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

W 1949 r 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 elektryczny. 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, to wolnostojący budynek drewniany o dwóch kondygnacjach z podpiwniczeniem i użytkowym poddaszem. Po II wojnie światowej zamontowano tu prądnice, która dostarczała prąd kilku domostwom. Po upaństwowieniu przez wiele lat przerabiano w nim zboże na śrutę. W 1965r. został unieruchomiony, a po wymontowaniu maszyn zaczął pełnić funkcję magazynu. Z tego też względu obiekt do niedawna mocno niszczał, obecnie jest w fazie remontowania.

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. Obecnie młyn ma prywatnego właściciela, który na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy poprzedzonej wytycznymi konserwatorskimi, prowadzi prace remontowo-budowlane w celu zmiany sposobu użytkowania obiektów na muzeum młynarstwa, małą gastronomię, pomieszczenia mieszkalne, pensjonat i pracownię artystyczną. *Ma być także odtworzona mała elektrownia wodna.*

4.3.2. Gminna Ewidencja Zabytków

Lp.	Miejscowość, adres	obiekt	Uwagi
1.	Barycz	młyn, zagroda nr 1 (młynarska), 1918 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
2.	Barycz	Dom, zagroda nr 1 (młynarska), 1918 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
3.	Barycz	Obora, zagroda nr 1 (młynarska), 1918 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
4.	Barycz	kapliczka	Ochrona – wg planu miejsc.
5.	Barycz 10	Dom w zagrodzie Nr 10	
6.	Brogi 1	Dom w zagrodzie nr 1, 1891 r.	
7.	Brogi 1	Obora w zagrodzie nr 1, 1891 r.	
8.	Brogi 1	Stodoła, drewn. 1891 r.	
9.	Brogi 3	Dom, ok. 1920 r.	
10.	Brogi 4	Dom, mur. 1917 r.	
11.	Brogi 6	Dom w zagrodzie nr 6	
12.	Brogi 7	Dom w zagrodzie nr 7	
13.	Brogi 8	Obora w zagrodzie nr 8	
14.	Chechło Pierwsze, Ul. Długa 12	Dom mieszkalny, mur. ok. 1920 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
15.	Chechło Pierwsze Ul.Długa 40	Dom mieszkalny, mur. ok. 1915-1920	Ochrona – wg planu miejsc.
16.	Chechło Pierwsze Ul. Długa 80	Dom mieszkalny, drewn. ok. 1925-1930	Ochrona – wg planu miejsc.
17.	Chechło Pierwsze	Kapliczka	Ochrona – wg planu miejsc.
18.	Chechło Drugie	Cmentarz ewangelicko-augsburski, ok.1906 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
19.	Chechło Drugie, Lipowa 2	Budynek szkoły podstawowej, mur. 1925 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
20.	Chechło Drugie, Lipowa 11	Dom mieszkalny, mur. ok.1930 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
21.	Chechło Drugie, Lipowa 13	Dom mieszkalny, mur. ok.1930 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
22.	Chechło Drugie	kapliczka	Ochrona – wg planu miejsc.
23.	Dobroń, Sienkiewicza	Zespół kościoła św.Wojciecha	Ochrona – wg planu miejsc.
24.	Dobroń, Sienkiewicza 56	Kościół parafialny .p.w.św.Wojciecha 1776-1779 (A/235)	Ochrona – wg planu miejsc.
25.	Dobroń, Sienkiewicza 56	Dzwonnica kościoła paraf. p.w. św.Wojciecha, drewn.1776-1779 (A/235)	Ochrona – wg planu miejsc.
26.	Dobroń.Sienkiewicza 41	Plebania – zespół kościoła parafialnego p.w. św.Wojciecha, mur. 1912 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
27.	Dobroń, Sienkiewicza 54	Dom parafialny w zespole kościoła p.w.św. Wojciecha, mur. 1912 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
28.	Dobroń, Sienkiewicza	Cmentarz parafialny, rzymsko-katolicki	Ochrona – wg planu miejsc.
29.	Dobroń, ul.Torowa	Zespół dworca PKP, lata 20. XX w.	Ochrona – wg planu miejsc.
30.	Dobroń, ul.Torowa 7	Budynek stacji – zespół dworca PKP	Ochrona – wg planu miejsc.
31.	Dobroń, ul. Torowa	Dom – zespół dworca PKP, ob. szalec	Ochrona – wg planu miejsc.
32.	Dobroń, ul.Kolejowa	Dom dróżnika – zespół dworca PKP	Ochrona – wg planu miejsc.
33.	Dobroń, ul. Kolejowa 1	Dom kolejarski – zespół dworca PKP	Ochrona – wg planu miejsc.
34.	Dobroń, ul. Kolejowa 3	Dom kolejarski – zespół dworca PKP	Ochrona – wg planu miejsc.
35.	Dobroń, ul. Kolejowa 5	Dom kolejarski – zespół dworca PKP	Ochrona – wg planu miejsc.
36.	Dobroń	Park wiejski, XIX w.	Ochrona – wg planu miejsc.
37.	Dobroń, Sienkiewicza 62	Budynek gospodarczy, mur. XIX/XX w.	Ochrona – wg planu miejsc.
38.	Dobroń Duży 30	Dom mieszkalny	Ochrona – wg planu miejsc.
39.	Dobroń Duży 39	Dom mieszkalny drewniany	Ochrona – wg planu miejsc.
40.	Dobroń Duży 44	Dom mieszkalny, mur. ok.1920 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
41.	Dobroń Duży 52	Dom mieszkalny, drewn. ok.1920 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
42.	Dobroń Duży 59	Dom mieszkalny mur.ok.1920 r.	
43.	Dobroń Duży 66	Dom mieszkalny	Ochrona – wg planu miejsc.
44.	Dobroń Mały 1	Dom mieszkalny, mur.ok.1920 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
45.	Dobroń Mały 6	Dom mieszkalny	Ochrona – wg planu miejsc.
46.	Dobroń Mały 17	Dom mieszkalny	Ochrona – wg planu miejsc.
47.	Dobroń Mały, Wrocławska 16	Dom mieszkalny, drewn. ok.1930 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
48.	Dobroń Stary Ul.Sienkiewicza 13	Dom mieszkalny	Ochrona – wg planu miejsc.
49.	Dobroń Stary, Ul. Sienkiewicza 15	Dom mieszkalny, mur.ok.1920 r.	Ochrona – wg planu miejsc.
50.	Dobroń Stary Ul.Sienkiewicza 17	Dom mieszkalny, mur. ok.1920 r.	
51.	Dobroń Stary, Ul.Sienkiewicza 22	Dom mieszkalny	Ochrona – wg planu miejsc.
52.	Dobroń Stary Sienkiewicza 27	Dom mieszkalny, mur.ok.1920 r.	Ochrona – wg planu miejsc.

53.	Dobroń Stary (przy posesji nr 27)	Kapliczka drewniana p.w.Św.Florigana	
	Dobroń Zakrzewki 3	Dom mieszkalny, drewn. ok.1918 r.	
54.	Dobroń, ul.Zakrzewki 4	Dom mieszkalny	Ochrona – wg planu miejsc.
55.	Dobroń, ul. Zakrzewki 10	Dom mieszkalny	Ochrona – wg planu miejsc.
56.	Dobroń, ul.Zakrzewki 25	Dom mieszkalny	Ochrona – wg planu miejsc.
57.	Kolonia Ldzań 7	Dom mieszkalny, mur. ok.1920 r.	
58.	Kolonia Ldzań 13	Obora w zagrodzie nr 13	
59.	Kolonia Ldzań 34	Dom mieszkalny	
60.	Ldzań 4	Dom mieszkalny w zagrodzie nr 4	
61.	Ldzań 5	Dom mieszkalny	
62.	Ldzań 7	Dom mieszkalny, mur. ok.1910 r.	
63.	Ldzań 10	Dom mieszkalny	
64.	Ldzań 11	Dom mieszkalny w zagrodzie nr 11, drewn. 1925 r.	
65.	Ldzań 12	Dom mieszkalny, mur. ok.1925 r.	
66.	Ldzań 15	Dom mieszkalny, drewn. ok.1925 r.	
67.	Ldzań 19	Dom mieszkalny	
68.	Ldzań 20	Dom mieszkalny w zagrodzie nr 20, mur. 1939 r.	
69.	Ldzań 20	Obora w zagrodzie nr 20, mur. 1939 r.	
70.	Ldzań 21	Dom mieszkalny, drewn. lata 20.XX w.	
71.	Ldzań 24	Dom mieszkalny, mur. 1938 r.	
72.	Ldzań 41	Dom mieszkalny, drewn. ok.1900 r.	
73.	Ldzań 47	Dom mieszkalny, drewn. ok.1920 r.	
74.	Ldzań 48	Dom mieszkalny, drewn. przed 1914 r.	
75.	Ldzań	Dawna karczma i zajazd, mur. k.XIX w.	
76.	Ldzań-Talar	Zespół mlyna wodno-elektrycznego, k.XIX w. (A/411)	
77.	Ldzań-Talar	Budynek mlyna (A/411)	
78.	Ldzań-Talar	Turbina (A/411)	
79.	Ldzań-Talar	Śluza wodna (A/411)	
80.	Ldzań-Talar	Mlynek (A/411)	
81.	Ldzań-Talar	Turbina wodna d.kaszarni (A/411)	
82.	Markówka 38	Dom mieszkalny, ok.1920 r.	
83.	Markówka 43	Dom mieszkalny	
84.	Mogilno Duże 13	Dom mieszkalny, mur. ok.1920 r.	
85.	Mogilno Duże 14	Budynek d.szkoły, obecnie dom mieszkalny, mur. ok.1912 r.	
86.	Mogilno Duże 33	Dom mieszkalny, mur. ok.1925-30	
87.	Mogilno Duże 34	Dom mieszkalny	
88.	Mogilno Duże 40	Dom mieszkalny na działce nr 467	
89.	Mogilno Duże 47	Dom mieszkalny	
90.	Mogilno Duże 50	Dom mieszkalny	
91.	Morgi 1	Dom mieszkalny	
92.	Morgi 4	Dom mieszkalny, drewn. ok.1920 r.	
93.	Morgi 4	Obora mur. ok.1920 r.	
94.	Orpelów 10	Dom mieszkalny	Ochrona wg planu miejsc.
95.	Orpelów 22	Dom mieszkalny	Ochrona wg planu miejsc.
96.	Orpelów 23	Dom mieszkalny	Ochrona wg planu miejsc.
97.	Orpelów 26	Dom mieszkalny	Ochrona wg planu miejsc.
98.	Orpelów 51	Dom mieszkalny	Ochrona wg planu miejsc.
99.	Orpelów 56	Dom mieszkalny	Ochrona wg planu miejsc.
100.	Orpelów	Budynek d.szkoły podstawowej	Ochrona wg planu miejsc.
101.	Poleszyn	Zespół dworsko-parkowy	Ochrona wg planu miejsc.
102.	Poleszyn	Dwór – zespół dworsko-parkowy,drewn. Ok.1880 r.	Ochrona wg planu miejsc.
103.	Poleszyn	Park – zespół dworsko-parkowy, XIX w.	Ochrona wg planu miejsc.
104.	Róża 13	Dom mieszkalny	
105.	Róża 30	Obora w zagrodzie nr 30	
106.	Róża 42	Dom mieszkalny w zagrodzie nr 42, drewn. 1908 r.	
107.	Róża 50	Obora w zagrodzie nr 50	
108.	Róża 58	Dom mieszkalny	
109.	Róża	kapliczka	
110.	Róża	kapliczka	
111.	Róża	kapliczka	
112.	Wincentów 12	Dom mieszkalny	
113.	Wincentów 21	Dom mieszkalny	
114.	Wincentów 33	Dom mieszkalny	
115.	Wincentów 38	Dom mieszkalny	
116.	Wincentów 39	Obora w zagrodzie nr 39	

117	Wincentów	Kapliczka	
118	Wymysłów Francuski 7	Dom mieszkalny	Ochrona wg planu miejsc.
119	Wymysłów Francuski	Cegielnia , mur. ok.1920 r.	Ochrona wg planu miejsc.
120	Wymysłów Francuski	Kapliczka	
121	Wymysłów Piaski	Cmentarz żołnierzy niemieckich i rosyjskich poległych w I wojnie światowej	
122.	Wymysłów Piaski	Cmentarz ewang.augsburski 2 poł.XIX w.	
123	Wymysłów Piaski/ Wymysłów Francuski	Kapliczka ceglana	Ochrona wg planu miejsc.

Objaśnienie:

- wytłuszczonym drukiem oznaczono obiekty wg wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Wykaz zamieszczony w tabeli zawiera obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz do wojewódzkiej ewidencji zabytków wg wykazu przekazanego gminie w 2013 r. oraz pozostałe obiekty o wartościach zabytkowych figurujące w gminnej ewidencji zabytków w wyłączeniu zaproponowanych przez gminę w 2009 r. do wykreślenia. Wykaz ten będzie przedmiotem weryfikacji i aktualizacji w najbliższym okresie. Gminna ewidencja zabytków jest bowiem zbiorem otwartym będącym w ciągłej aktualizacji.

4.3.3. Inne obiekty i obszary o wartościach kulturowych

- cmentarze

Na terenie gminy Dobroń znajdują się cztery cmentarze, mieszczące się w Chechle Drugim, Dobroniu oraz w dwa w Wymysławie Piaskach.

Chechło Drugie - 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 żołnierzy niemieckich i rosyjskich poległych podczas I wojny światowej 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. Cmentarz jest położony na terenie Lasów Państwowych.

- rozplanowanie wsi, układy rozłogów pól, krajobraz kulturowy

W gminie Dobroń nie ma jednostek osadniczych o wyróżniającym się układzie ruralistycznym. Wszystkie wsie to typowe rzędówki ze stale uzupełnianą zabudową w lukach przy drodze przez wieś, z tendencją do przekształcania się w ulicówki. Jedynie najbardziej zurbanizowana część gminy, jaką tworzy zespół wsi Dobroń, Dobroń Mały i Zakrzewki, stanowi układ systematycznie podlegający żywej rozbudowie poprzez wypełnianie wolnych przestrzeni nową zabudową jednorodzinną. Dzieje się tak w drodze realizacji sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, sporządzonego dla centralnej części gminy Dobroń w 2005 r. Ta część gminy jest wyposażona we wszystkie urządzenia infrastruktury komunalnej: wodociąg, kanalizację sanitarną, gaz przewodowy, telefony.

Miejski charakter zyskują też w coraz większym stopniu podmiejskie wsie Chechło Pierwsze i Chechło Drugie. Obszary te również mają sporządzone plany miejscowe. Enklawy gruntów rolnych położone pomiędzy terenami zabudowanymi i przeznaczonymi do zabudowy, jakkolwiek mają wysoką klasę bonitacyjną gruntów (III klasa), to jednak pozostają pod stałą presją ich właścicieli na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Należy się spodziewać, że proces ten, ograniczany obowiązkiem uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na przeznaczenie na cele nierolnicze, będzie jednak postępował, aż do całkowitej zabudowy wszystkich enklaw.

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.

Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, w granicach gminy Dobroń wyodrębnione zostały obszary o najwyższych wartościach kulturowych, które powinny stanowić obszary ochrony krajobrazu kulturowego. Zaliczono do nich: - obszar sołectw Ldzania i Morgów na południe od trasy drogi ekspresowej S-8,

- obszar sołectw Przygoń i Baryczy,

- obszar części sołectwa Orpelów przylegający do Łasku-Kolumny.

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

4.3.4. Sposób ochrony zasobów kulturowych ustalony obowiązującymi planami miejscowymi.

Hołdując zasadzie ciągłości planowania przestrzennego, wszystkie sporządzane plany miejscowe konsekwentnie utrzymują ustalenia konserwatorskie sformułowane już wcześniej, które są nadal aktualnymi. I tak:

- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w grudniu 2005 r. dla części sołectw Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Wincentów, Dobroń Mały i Dobroń Duży wyznaczone zostały i sformułowano w nim ustalenia dla:

a) strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obejmującej park wiejski z zabytkowym kościołem p.w. Św. Wojciecha i najbliższym otoczeniem oraz cmentarz parafialny w Dobroniu,

b) strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej, która stanowi otulinę dla strefy „A”,

c) strefy ochrony archeologicznej obejmującej miejsca koncentracji zarejestrowanych i potencjalnych stanowisk archeologicznych, gdzie wszelkie prace związane z naruszeniem stratygrafii gruntu powinny się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków,

d) działań przy budynkach wpisanych do rejestru zabytków oraz do gminnej ewidencji zabytków, a także dla innych obiektów i obszarów położonych w granicach objętych tym planem.

- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2008 r. dla części sołectw Chechło Pierwsze i Chechło Drugie sformułowano zostały ustalenia dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oraz dla cmentarza ewangelicko-augsburskiego,

- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2009 r. dla części sołectw Poleszyn i Orpelów ustalenia były formułowane dla obszaru mającego cechy krajobrazu kulturowego stanowiącego przedłużenie obszaru Kolumny ze specyficzną zabudową i zagospodarowaniem działek z drzewostanem o leśnym charakterze,

- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2010 r. dla części wsi Wymysłów Francuski zadbano o ochronę stanowiska archeologicznego na pograniczu z gminą Pabianice oraz o zachowanie reliktów zabudowy dawnej cegielni.

- w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w 2011 r. dla części wsi Barycz również ustalenia formułowano mając na uwadze cechy krajobrazu kulturowego, gdzie funkcje zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacyjnej na indywidualnych działkach i zabudowy zagrodowej są przemieszane, ale gdzie też występuje duży udział zadrzewień o leśnym charakterze, a nadto – zagroda młynarska nad Grabią leży na szlaku turystycznym „Młynów nad Grabią”.

Realizowane są też w praktyce ustawowe obowiązki dotyczące zamierzeń inwestycyjnych obejmujących budynki pozostające w gminnej ewidencji zabytków.

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

5. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony zdrowia.

5.1. Liczba ludności i jej zmiany

Według stanu na 31 grudnia 2014 r. ludność gminy Dobroń w poszczególnych sołectwach liczyła:

Lp.	Sołectwo	1988	1998	2006	2012	2014
1.	Barycz	211	204	222	237	240
2.	Czechło Pierwsze	738	701	922	1048	1076
3.	Czechło Drugie	702	748	842	862	880
4.	Dobroń Duży	428	414	405	420	420
5.	Dobroń Mały	384	492	570	630	632
6.	Dobroń Poduchowny ^{x)}	709	828	963	994	1020
7.	Ldzań	273	186	176	151	151
8.	Markówka	156	144	171	183	189
9.	Mogilno Duże	244	238	247	246	249
10.	Mogilno Małe	202	166	175	178	179
11.	Morgi	114	191	209	219	234
12.	Orpelów	610 ^{xx}	676 ^{xx}	592	611	620
13.	Przygoń	.	.	147	163	163
14.	Poleszyn	202	193	200	187	177
15.	Róża	172	171	171	170	170
16.	Wincentów	236	159	195	216	221
17.	Wymysłów	120	141	111	121	114
18.	Zakrzewki	581	457	525	593	597
	Razem gmina	6.082	6.109	6.672	7229	7332

^x oznacza Dobroń

^{xx} oznacza Orpelów razem z Przygoniem

Ludność gminy w ciągu ostatnich 24 lat zwiększyła się o 1147 osób, tj. o 18,8 %, przy czym wzrost ten w największym stopniu wystąpił w sołectwach: Dobroń Mały, Czechło Pierwsze, Dobroń, Morgi, Czechło Drugie oraz Orpelów i Poleszyn. W tych miejscowościach występuje w ostatnich latach wzmożony ruch budowlany realizowany przez inwestorów z sąsiednich miast: Pabianic, Łodzi i Łasku. W znaczącej części sprzyjało temu sporządzenie planów miejscowych dla tych miejscowości umożliwiających dokonywanie podziałów, obrót działkami i ich nabywanie przez inwestorów sąsiednich miast. Ubywało wyraźnie stałych mieszkańców jedynie w sołectwie Ldzań, gdzie nadal znaczący udział ma sezonowa zabudowa rekreacyjna (letniskowa) na indywidualnych działkach.

Ruch naturalny ludności przedstawia poniższa tabela:

Lata	Małżeństwa	Urodzenia	Zgony	Przyrost naturalny
1995	38	68	70	-2
1998	20	37	53	-16
2004	53	62	62	0
2005	41	57	67	-10
2006	58	64	66	-2
2011	70	78	70	+8
2014	67	71	68	+3

Migracje – ruch wędrowkowy ludności:

Lata	Napływ	Odpływ	Saldo
1995	94	67	+27
1998	45	90	-45
2004	184	54	+130
2005	143	47	+96
2006	172	51	+121
2011	202	93	+109

Jak wynika z powyższego, ujemny do niedawna przyrost naturalny w ostatnim okresie uzyskał dodatnią wartość, zaś saldo migracji w różnych latach różne, jest jednak w przewadze dodatnie, a ogólna liczba ludności gminy systematycznie rośnie.

Lata		0-6		7-15		16-19		20-65
	Płeć	M	K	M	K	M	K	M
1990		354	342	442	433	177	182	1678
1992		345	333	436	424	182	195	1709
1994		325	311	432	438	200	176	1691
1996		302	275	449	432	193	190	1728
1998		277	248	455	443	186	206	1773
2002		223	217	467	443	220	208	1719
2011		288	257	327	295	162	138	2383

Lata		20-60	pow.65	pow.60	razem		ogółem
	Płeć	K	M	K	M	K	
1990		1498	277	585	2929	3040	5968
1992		1519	297	634	2969	3105	6074
1994		1505	291	635	2939	3065	6004
1995		1518	301	634	2953	3065	6018
1996		1562	300	637	2972	3096	6068
1997		1584	295	642	2983	3119	6102
1998		1585	296	638	2989	3120	6109
2002		1779	347	690	3176	3337	6513
2011		2208	316	767	3478	3665	7143

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 31,5 %, co niewątpliwie wskazuje na drastyczny spadek liczby urodzeń. Zmniejszyła się także liczba dzieci w wieku szkolnym 7-15 lat. Ważną sprawą był wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym. Dla mężczyzn w wieku 20 - 65 lat wzrost ten wyniósł 42,0 %, a dla kobiet 47,4 %. Wpływa na to w istotnym stopniu migracja z zewnątrz.

Odnosić należy, że również w gminie Dobroń wzrasta udział ludzi starszych powyżej 65 lat (mężczyźni) i 60 lat (kobiety). W 1990 r. udział ten wynosił 14,4 %, a w 2011 r. – 15,2 %.

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 kobiet na 100 mężczyzn

2002 - 105,0 kobiet na 100 mężczyzn

2012 - 105,0 kobiet na 100 mężczyzn

Szacuje się, że przy utrzymaniu się dotychczasowego tempa wzrostu, do 2030 r. liczba ludności może wzrosnąć do 8000-8200 mieszkańców.

Aktualne dane demograficzne będące podstawą określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów znajdują się w oddzielnym załączniku do Studium pt. „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Dobroń”

5.2. Warunki mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe gminy Dobroń według danych GUS obejmują łącznie 2.270 mieszkań o 9.990 izbach i 222.018 m² powierzchni użytkowej. 98,0 % stanowią one własność osób fizycznych. Przeciętna liczba izb w mieszkaniu wynosi 4,08, a przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania wynosi 94 m². Na 1 izbę przypada 0,80 osoby, na 1 osobę przypada 27,2 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Uszczegółowiona i zaktualizowana analiza warunków mieszkaniowych znajduje się w oddzielnym załączniku do Studium pt. „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Dobroń”

5.3. 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 Drugim. 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 Zespół Szkół w Dobroniu. W kompleksie tym funkcjonuje także Gminna Biblioteka Publiczna, a w budynku szkoły w Chechle Drugim - filia tej biblioteki. W budynku zespołu szkół w Dobroniu funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury z Zespołem Pieśni i Tańca „Dobroń”. Nie zmienił się obraz w zakresie uczęszczania dzieci do szkół poza granicami gminy Dobroń.

- **ochrona zdrowia**

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

- **sport i turystyka**

Wiodącym klubem sportowym jest LKS „Iskra” Dobroń z główną sekcją - piłką nożną oraz klub LUKS Dobroń w Dobroniu prowadzący sekcję piłki siatkowej. Drużyna piłki nożnej seniorów występuje w klasie okręgowej. W klubie działa ponadto sekcja szachowa. Klub dysponuje boiskiem sportowym w Dobroniu. We wsi gminnej przy ul. Witosa 1 znajduje się także boisko sportowe z bieżnią przy ~~Publicznym Gimnazjum Zespole Szkół im. ks. Jana Długosza~~. Boiska do piłki plażowej znajdują się w Chechle Drugim przy ul. Lipowej, na osiedlu Zakrzewki oraz na Terenie Rekreacyjnym Wspólnoty Wiejskiej w Ldzaniu.

W gminie funkcjonują dwa gospodarstwa agroturystyczne: w Kolonii Ldzań, gdzie znajduje się hodowla koni, nauka jazdy konnej, przejażdżki bryczką i kwatery noclegowe oraz w Przygoniu, gdzie znajduje się hodowla strusi afrykańskich. Z obiektów turystycznych ogólnodostępnych we wsi Ldzań znajduje się pole namiotowe na Terenach Rekreacyjnych Wspólnoty Wiejskiej. Pozostałą formą wypoczynku w gminie są indywidualne działki rekreacyjne (letniskowe) skoncentrowane głównie w Ldzaniu, Kolonii Ldzań, Morgach, Baryczy i Wymysłowie Piaskach.

Obecnie w gminie Dobroń jedynym obiektem oferującym miejsca noclegowe jest hotel w Przygoniu na 80 miejsc. Hotel jest rozbudowywany o część konferencyjną, noclegową i gastronomiczną.

W granicach gminy przebiegają odcinki następujących szlaków turystycznych:

- 1) Łódzki Szlak Konny – odcinek Kolonia Ldzań-Ostrów, na którym znajduje się ośrodek jazdy konnej w Kolonii Ldzań,
- 2) Łódzka Magistrała Rowerowa” – znakowany kolorem czerwonym o długości 81,6 km, który jest częścią transeuropejskiej trasy rowerowej mającej w przyszłości połączyć Niemcy, Polskę i Ukrainę. W gminie Dobroń szlak ten biegnie z Kudrowic w gminie Pabianice przez Wymysłów Francuski-Wincentów-Dobroń-Mogilno Duże-Ldzań w kierunku Gucina w gminie Buczek.
- 2) Szlak Okolic Łodzi” - znakowany kolorem czerwonym. Jest to główny pieszy szlak turystyczny aglomeracji łódzkiej, który ma charakter pętli o całkowitej długości 175 kilometrów. Bierze swój początek w Łodzi. Trasa szlaku Nr 1.6. przebiega z Pabianic do Kolumny (Pabianice PKP- ul. Wiejska – Róża – Karolew – Hermanów - Terenin(gajówka) - Mogilno Małe - Mogilno Duże - rzeka Pałusznicza - rzeka Grabia - Kolumna PKP). Trasa szlaku Nr 1.7. Kolumna-Lutomiersk w granicach gminy Dobroń przebiega przez wieś Poleszyn
- 3) „Szlak Młynów nad Grabią” - znakowany kolorem żółtym, łącznej długości 36 km. Jest to szlak pieszy łączący zachowane zabytki techniki w postaci sześciu dawnych młynów wodnych zbudowanych nad rzeką Grabią. Szlak rozpoczyna się na dworcu PKP w Kolumnie, biegnie przez dolinę Grabi, kończy się w Siedlcach Łaskich. Część szlaku wiedzie przez Obszar Chronionego Krajobrazu „Środkowej Grabi”. Obecnie szlak nie prowadzi przez gminę Dobroń, jednak w ramach zamierzeń proponuje się dołączyć jego odgałęzienie do osady młynarskiej w Baryczy i zespołu młyńskiego w Ldzaniu-Talarze.
- 4) „Szlak Pabianicki” – trasa Nr 4.2. znakowany kolorem zielonym, łącznej długości 26 km. Wiedzie z Pabianic do Łasku, w którym kończy się na dworcu PKP. W granicach gminy Dobroń wiedzie przez wsie: Mogilno, Róża i Ldzań-Talar w kierunku Ostrowa. Trasa Nr 4.1. Pabianice-Chechło Pierwsze znakowany kolorem niebieskim ma długość 7 km i wiedzie z Pabianic (PKP) ul. Wiejską, koło Szpitala Miejskiego, przez Karolew, Hermanów, Las Chechło do stacji PKP Chechło.
- 5) Szlak Skarbów Ziemi Sieradzkiej odcinkiem wzdłuż ul. Podmiejskiej w Pabianicach graniczy z

obszarem wsi Chechło Pierwsze.

6) Szlak wodny rzeki Grabi.

8) Projektowanym według Planu zagospodarowania województwa łódzkiego jest Szlak Budownictwa Drewnianego.

- **Ochotnicze Straże Pożarne**

Na terenie gminy działa 8 jednostek OSP, a mianowicie: Chechło, Dobroń, Ldzań, Markówka, Mogilno, Morgi, Orpelów i Róża. Wszystkie dysponują swoimi strażnikami i samochodami (Chechło 3, Dobroń 3, Ldzań 2, a pozostałe – po jednym). OSP w Dobroniu i OSP w Chechle działa w Krajowym Systemie Ratowniczo-Gaśniczym (KSRG).

- **Koła gospodyń wiejskich**

Działają we wsiach: Barycz, Chechło Drugie, 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 Drugie i Kolonia Ldzań). Parafia w Dobroniu obsługuje Chechło Drugie, Chechło Pierwsze (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 Kolumnie. Cmentarz parafialny znajduje się w Dobroniu.

5.4. Sfera gospodarcza,

5.4.1. 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” w Dobroniu - producent masztów flagowych, „Ankor” w Róży - przetwórstwo rolno-spożywcze, „Skoda - Bednarek” w Dobroniu - autoryzowana stacja obsługi, „Jantor” w Dobroniu - producent win, „Keno” - producent dywaników, „Korczak w Chechle Drugim - producent odzieży roboczej, „Kilargo” w Chechle Pierwszym - producent lodów, „Mikłasz” w Dobroniu - producent mrożonek mięsno-warzywnych, „Precyzmet” w Chechle Drugim - producent obudów metalowych, „Stalplast” w Chechle Drugim - producent wyrobów metalowych, „Viola” w Dobroniu - producent bielizny, „Coemi” w Chechle Pierwszym – producent odzieży, „Fortech” w Chechle Pierwszym – producent form wtryskowych dla branży samochodowej. Wymienione zakłady zatrudniają łącznie średnio 600-700 osób. Na terenie gminy funkcjonują nadto 3 fermy drobiu: w tym: 2 w Chechle Drugim i 1 w Dobroniu Małym zaś „Mykogen” - producent podłoża pod pieczarki w Orpelowie podjął działania na rzecz zmiany użytkowania istniejących budynków i ich rozbudowy dla działalności zajmującej się recyklingiem samochodów. Na terenie gminy Dobroń funkcjonuje około 650 podmiotów gospodarczych, z których sektor usług jest najliczniejszy (61,8 %), przemysł stanowi 15,6 ogólnej liczby podmiotów gospodarczych, a pozostałą część – inne sektory. W sektorze usług dominuje handel.

5.4.2. Rolnictwo

- 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, średnio korzystne. 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 Pierwsze i Chechło Drugie. Nieco gorszy jakościowo, bo z przewagą gleb klasy IV jest kompleks gleb we wsiach Mogilno Małe i Mogilno Duże oraz Dobroń - Zakrzewki.

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

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

- Uwarunkowania techniczne

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

Zmeliorowane grunty orne stanowią kompleksy tylko w 3 wsiach: Orpelów, Poleszyn i Dobroń Poduchowny. Zmeliorowane użytki zielone obejmują fragmenty łąk we wsiach: Dobroń Duży, Dobroń, Mogilno Duże, Róża, Orpelów, Poleszyn i Chechło Drugie. Łącznie długość rowów i kanałów melioracyjnych wynosi 71.053 mb. Nie ma w gminie Dobroń deszczowni. Niedawno wybudowany został na rowie melioracyjnym RP-4 w rejonie przy granicach sołectw Chechło Pierwsze i Dobroń Poduchowny kilkuhektarowy zbiornik nazywany „Burzowym”. Zbiornik stanowi polder i służy do odbioru nadmiaru wód deszczowych z terenu części miasta Pabianice i części gminy Dobroń.

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

Obecny deficyt wód powierzchniowych dla rolnictwa określany jest raczej jako niewielki.

- *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 2010 r. wynosi 1001, z tego do 5 ha to aż 75,1 % 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 44,3 % liczby gospodarstw nie przekracza powierzchni 1 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. 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.

Młyn w Talarze o zabytkowym charakterze jest nieczynny, nieczynny jest także młyn w Baryczy, funkcjonuje jedynie mały śrutownik w Orpelowie. W zakresie młynarstwa gminę obsługują obiekty młynarskie zlokalizowane poza gminą.

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.

Stosunkowo wysokie tempo urbanizacji gminy mierzone zmniejszaniem się powierzchni użytków rolnych na 1 mieszkańca (przed 25 laty: 0,90 ha/Mk, obecnie mniej niż 0,70 ha/Mk) oraz postępująca zabudowa podmiejskich wsi i rejonu rekreacyjnego Ldzań-Morgi i Baryczy, skutkująca systematycznym ubytkiem na cele nierolnicze gruntów rolnych, często wysokich klas bonitacyjnych sprawia, że koniecznym się staje ustalenie rygorystycznego zakazu zabudowy na wybranych enklawach dysponujących najlepszymi warunkami glebowo-rolniczymi lub ich formalne przeznaczenie na cele budowlane.

Pomimo różnych symptomów wysokiego stopnia urbanizacji, gmina Dobroń jest jednak gminą rolniczą. Struktura użytkowania gruntów według spisu rolnego 2010 r. jest następująca:

użytki rolne zajmują 3.661,1 ha, w tym 3.399,2 ha są oceniane jako pozostające w dobrej kulturze rolnej. Pod zasiewami – 1881,5 ha, łąki trwałe to 513 ha, ugory – 40 ha i 585 ha to pozostałe grunty rolne.

Prawie 100 % gruntów rolnych 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	Liczba gospodarstw	%
do 1 ha	444	44,4
1-5 ha	308	30,8
5-10 ha	163	16,3
10 ha i więcej	86	8,5
Ogółem w gminie	1001	100,0

Jak z powyższego zestawienia wynika, największy udział to bardzo małe gospodarstwa rolne, a praktycznie do duże działki, celowo nie zabudowane i często nie uprawiane rolniczo. W ogólnej powierzchni użytków rolnych największym udział mają jednak gospodarstwa rolne od 5-10 ha (31,5 %), chociaż ich liczba stanowi tylko 30,8% 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 Pierwszym.
- 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.

Nadal 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.

6. Uwarunkowania wynikające ze stanu własności terenów.

Analiza lokalizacji terenów komunalnych skłania do następujących wniosków:

- 1) Zasoby terenów komunalnych są nieliczne.
- 2) Znaczne rozproszenie terenów komunalnych, ich lokalizacja na terenach niewskazanych do zabudowy oraz niewielki areal ograniczają możliwości prowadzenia aktywnej polityki przestrzennej przez Radę i Wójta Gminy. Niewielkie zasoby pozostające do niedawna we władaniu Gminy zostały w większości sprzedane.

Z analizy terenów własności Skarbu Państwa wynika następujący wniosek:

Zasoby terenów Skarbu Państwa są znacznie większe w porównaniu z komunalnymi, jednak większość to grunty lasów państwowych administrowanych przez Nadleśnictwo Kolumna, drogi krajowe i drogi powiatowe oraz tereny kolejowe. Praktycznie nie ma terenów administrowanych przez Agencję Własności Rolnej Skarbu Państwa. *W związku z przekazaniem dawnych dróg krajowych Nr 14 i Nr 12 samorządowi województwa, w strukturze własności pojawiły się zatem grunty samorządu województwa.*

7. Uwarunkowania wynikające ze stanu zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia

7.1. Zagrożenie powodziowe

Występowanie powodzi jest uwarunkowane okresowym, ale bardzo silnym zwiększeniem zasilania rzek opadami atmosferycznymi lub wodą roztopową. Zagrożenie powodzią zależy także od hipsometrii zlewni i jej lesistości oraz od możliwości retencjonowania wody w dużych i małych zbiornikach wodnych, polderach i rowach.

Stałymi obszarami narażonymi na niebezpieczeństwo powodzi jest dolina rzeki Grabi od 0+000 do km 63+000. Na innych fragmentach obszaru gminy Dobroń włącznie z fragmentami doliny Pałuszniczy występuje problem okresowych podtopień.

W całym regionie Polski środkowej, w tym również w gminie Dobroń występują generalnie dwa rodzaje wzebrań powodziowych:

- powódzie roztopowe,
- powódzie opadowo-rozlewowe.

Powódzie roztopowe, mające miejsce głównie w marcu i kwietniu, spowodowane są tajaniem pokrywy śnieżnej i powstawaniem zatorów (stany wysokie rzek).

Powódzie typu opadowo-rozlewowego, występujące głównie w lipcu i w sierpniu, związane są z deszczami o dużej intensywności lub o charakterze nawałnym.

Na zagrożenie wodami powodziowymi narażone są tereny położone w szerokiej dolinie rzeki Grabi i dolinach pobocznych we wsiach Ldzań i Zimne Wody, a odcinki doliny rzeki Pałuszniczy we wsiach Barycz, Orpelów, Przygoń, Dobroń Duży zostały zakwalifikowane jako obszary narażone na podtopienia. Podtopieniami są także zagrożone tereny istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej we wsi Chechło Pierwsze, jednak w tym rejonie jest to kwestia budowy kanalizacji deszczowej.

Na obszarze gminy Dobroń nie ma podstawowych zabezpieczeń przeciwpowodziowych. Teren ten jednak ulega zalaniom w czasie wysokich stanów wód, o czym świadczy m.in. fakt, że w czasie powodzi 1997r na terenie gminy, w dolinie Grabi zalanych zostało blisko 400 ha gruntów. *Dla rzek przepływających przez teren gminy Dobroń została opracowana zweryfikowana i ostateczna wersja map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, które z dniem przekazania ich gminie tj. z dniem 20 kwietnia 2015 r. stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym. W niniejszej zmianie studium przedstawiono na rysunkach już aktualne zasięgi obszary, na których prawdopodobieństwo powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$), obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$) oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$).*

Niezależnie od obszarów, o których wyżej mowa, występują także obszary narażone na lokalne podtopienia. Także te obszary są przedstawione na rysunkach studium.

Zgodnie z „Wojewódzkim Programem Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego” Aneks z 2010 r. na terenie gminy Dobroń przewiduje się budowę zbiornika małej retencji Ldzań” o powierzchni zalewu 73 ha i pojemności 2100 tys.m³, zaś Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Łodzi zgłosiła na terenach lasów państwowych budowę 5 zbiorników retencyjnych, tj. „Dobroń o powierzchni 0,09 ha, „Mogilno I” o powierzchni 2,10 ha, „Mogilno II” o powierzchni 3,34 ha, „Wymysłów Piaski” o powierzchni 0,03 ha i „Mogilno III” o powierzchni 1,0 ha. Planowany zbiornik retencyjny „Kolumna” na rzece Grabi u ujścia rzeki Pałuszniczy zlokalizowany jest już na w granicach administracyjnych sąsiedniej gminy Łask.

Wj zmianie studium proponuje się całkowitą rezygnację z kontynuowania zamysłu realizacji na rzece Grabi zbiornika „Ldzań”.

Współcześnie Grabia ma do spełnienia funkcje, z których przynajmniej gospodarcza i ekologiczna pozostają ze sobą w konflikcie. Aktualna rola gospodarcza Grabi na obszarze gminy ogranicza się do:

- odbierania spływu powierzchniowego - często z pól uprawnych, nawożonych chemicznie,
- odbierania nieoczyszczonych ścieków z terenów osadnictwa wiejskiego, pozbawionego kanalizacji sanitarnej.

W aspekcie przyrodniczym dolina Grabi pełni rolę korytarza ekologicznego, który funkcjonuje w szerokim układzie regionalnych powiązań gatunków flory i fauny. W interesie mieszkańców leży

przywrócenie dobrego stanu sanitarnego rzeki, gdyż Grabia na obszarze gminy pełni także funkcję przyrodniczo-krajobrazową.

7.2. Zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych.

W gminie Dobroń nie występują zagrożenia związane z osuwaniem się mas ziemnych.

7.3. Zagrożenia bezpieczeństwa publicznego.

Wynikają one z przebiegu przez obszary zabudowane dawnej drogi krajowej Nr 14, która nadal ma znaczenie ponadlokalne oraz linii kolejowej, którymi przewozi się materiały niebezpieczne. Zagrożenie może powstać w przypadku awarii oraz kolizji pojazdów poruszających się po tych drogach i przewożących takie ładunki. W granicach gminy Dobroń nie ma żadnego parkingu dla pojazdów ciężarowych przewożących materiały niebezpieczne i nadal nie wskazuje się na możliwości lokalizacji takiego obiektu.

8. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych i obszarów zdegradowanych

W gminie Dobroń nie występują obszary naturalnych zagrożeń geologicznych. *Nie występują też obszary zdegradowane.*

9. Uwarunkowania wynikające z występowania udokumentowanych złóż kopalin, wyznaczonych terenów górniczych oraz zasobów wód podziemnych.

Gmina Dobroń nie jest zasobna w bogate złoża kopalin. Udokumentowano ich dotychczas niewiele, przy czym bazują na nich od kilkudziesięciu lat „Xella” Teodory SA, gdzie piaski są wykorzystywane do produkcji cegły silikatowej. Złoże jest jednak położone w kompleksie lasów państwowych i obejmuje tereny w granicach administracyjnych gminy Dobroń i sąsiedniej gminy Łask. Obecnie występują w gminie Dobroń następujące ustanowione obszary i tereny górnicze:

~~– Teodory II Rejon III” utworzony na obszarze oddziałów leśnych nr 230 i 231 (tj. działek ewidencyjnych nr 168 i 169) decyzją Wojewody Łódzkiego z dnia 14 stycznia 2000 r. znak: OS.IV.7512/11/98/2000, a następnie zmienionej decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 17 grudnia 2007 r. znak: RO.V-EM-7513-46/07 (w zakresie terminu rozpoczęcia działalności) i ponownie zmienionej decyzją tegoż Marszałka z dnia 30 września 2009 r. znak: RO.V-AR-7513-54/09 (w zakresie terminu rozpoczęcia działalności oraz wprowadzenia zapisu o gospodarowaniu masami ziemnymi, a także zmienionej kolejny raz decyzją Marszałka z dnia 06 czerwca 2011 r. znak: RO.V.7422.2.30.2011.AR (w zakresie oznaczenia koncesjodawcy) i decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 31.01.2014 r. znak: RSV.7422.25-0.2013.AR. Obszar górniczy ma powierzchnię 11,34 ha, a teren górniczy – 16,40 ha. Koncesja na eksploatację złoża była ważna do 31 stycznia 2015 r. Z uwagi na brak podjęcia eksploatacji – koncesja wygasła i obecnie użytkownik złoża zamierza ją ponownie uzyskać.~~

- „Teodory II – Rejon II” wyznaczony w koncesji Marszałka Województwa Łódzkiego znak: RSV.7422.38.2014.AW z 09 maja 2014 r.

- „Dobroń Duży II” – wyznaczony w decyzji Marszałka Województwa Łódzkiego znak: RSV.7422.153.2013.AR z dnia 7 sierpnia 2013 r., **decyzja zmieniająca nr Z1:RSV.7422.146.2016.AR z dnia 9 stycznia 2017r.,**

- „Mogilno Duże III” – wyznaczony w koncesji na wydobycie kopaliny wydanej przez Marszałka Województwa Łódzkiego w dniu 30 października 2013 r. znak: RSV.7422.198.2013.

~~– „Wymysłów II – Pole A” i „Wymysłów II – Pole B” – wyznaczony w koncesji Marszałka Województwa Łódzkiego w dniu 28 listopada 2014 r. znak: RSV.7422.142.2014.AW,~~

- „Wymysłów IIA Pole A” i „Wymysłów IIA Pole B” wyznaczone decyzją Marszałka Województwa z dnia 7.09.2018, znak: RSV.7422.88.2018KK z terminem obowiązywania do 31.12.2040 r.

W niniejszym studium wskazuje się na możliwość eksploatacji powierzchniowej potencjalnych złóż kruszywa po udokumentowaniu zasobów, jednak Rada Gminy wskazuje na zasadność eksploatacji zasobów obejmujących wyłącznie warstwy suche.

W gminie Dobroń wody podziemne nie są objęte ochroną prawną, w tym występujące w ramach wyznaczonego tu głównego zbiornika wód podziemnych w utworach kredy dolnej – GZWP nr 401 „Niecka Łódzka”. Ocena zasobów wód podziemnych, z których czerpane są ujęcia wód, wobec potrzeb wynikających z rozwoju gminy wskazuje, iż są one wystarczające.

Na rysunek Studium pn. Uwarunkowania rozwoju wniesiono zasięg obszaru w zachodniej części gminy obejmujący fragmenty sołectw Orpelów i Przygoń oraz w całości sołectwo Barycz wraz z **ustanowionym terenem górniczym** na złożu „Teodory II” stanowiący rejon kontaktu hydraulicznego wód podziemnych w utworach czwartorzędowych i górnokredowych.

10. Uwarunkowania wynikające ze stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

10.1. Uwarunkowania wynikające ze stanu komunikacji.

10.1.1. Istniejący układ komunikacyjny gminy, powiązania z regionem.

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

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

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

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

Układ drogowy składa się z dróg publicznych: krajowych, *wojewódzkiej*, powiatowych i gminnych. W sieci drogowej *do niedawna nie występowały drogi wojewódzkie. Obecnie wojewódzkimi stały się dawne drogi krajowe Nr 14 i Nr 12.* Ponadto w obszarze gminy występują drogi gospodarcze i obsługujące tereny zabudowy wiejskiej.

A. Drogi krajowe

Drogami ekspresowymi są droga S-8 z węzłami „Róża” i „Łask” oraz droga S-14 z węzłem „Dobroń”.

Dawna droga krajowa Nr 14, znaczenia międzyregionalnego została przekazana gminie i obecnie gmina na podstawie uchwały Nr IX/52/2015 z dnia 23 lipca 2015 r. przekazała ją w zarząd Marszałkowi Województwa Łódzkiego. Tą samą uchwałą została także przekazana dawna droga krajowa Nr 12 przebiegająca tylko na niewielkim odcinku wzdłuż granicy gminy o niewielkim udziale w obsłudze gminy. Tym samym w gminie Dobroń znajdują się dwa odcinki dróg wojewódzkich, których do niedawna nie było.

B. Drogi powiatowe

Zapewniają one (wraz z dawną 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 uznać stan istniejący za zadowalający. Drogi powiatowe mają szerokość jezdni w zasadzie od 4,0 m - 5,0 m, incydentalnie do 7,0 m. Ten stan należy uznać za niekorzystny i należy

dążyć do modernizacji jezdni do szerokości 5,5 - 7,0 , przy czym na terenach zabudowy powinna obowiązywać szerokość 6,5 - 7,0 m.

CHARAKTERYSTYKA DRÓG POWIATOWYCH:

Lp.	Nr drogi - relacja	Długość całkowita drogi [w m]	Długość drogi w gminie [w m]	w tym: o nawierzchni ulepszonej	Szerokość jezdni [w m]	Szerokość korony [w m]
1	Droga Nr 4912E relacji (Kiki-Mauryców)-Markówka-Dobroń Mały-Ldzań-gr.gminy	18.957	12.900	9.900	4,0	6,0
2	Droga Nr 3301E relacji (Wronowice) gr. gminy – granica gminy (Janowice)	11.450	5.500	-	5,0	6,0 – 8,0
3	Droga Nr 3310E relacji Mogilno Duże - Róża	6.400	6.400	6.400	4,0	6,0 – 7,0
4	Droga Nr 3313E relacji Róża – granica gminy (Ślądkowice)	2.300	1.300	-	4,0	6,0 – 7,0
Razem			26.100	15.300		

C. Drogi gminne

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

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

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

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

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

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

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

CHARAKTERYSTYKA DRÓG GMINNYCH:

Nr drogi	Relacja	Całkowita długość w mb	Nawierzchnia (mb)			Szerokość jezdni [w m]	Szerokość korony [w m]
			bitumiczna	tłuczeń	gruntowa naturalna		
(G1) 108051E	(Kudrowice) granica gminy – Wymysłów – droga gminna G3	3.250	-	3.250	-	4,7	5,6
(G2) 108052E	Markówka – Wincentów – Chechło I	4.550	4.550	-	-	4,4	5,7
(G3) 108051E	Dobroń – Szczerki – Piątkowisko gm. Pabianice	2.800	2.450	350	-	5,0 – 8,0	7,8 – 11,0
(G4) 108052E	Chechło – Karolew (granica gminy)	1.380	1.380	-	-	4,2	6,2
(G5) 108053E	Poleszyn Górny – Orpelów – droga krajowa Nr 14	8.710	3.860	3.050	1.800	4,0	7,4
(G6) 108054E	Kolumna – Orpelów	1.080	1.080	-	-	4,4	5,9
(G7) 103346E	Grunty m. Łask – Barycz – Kolumna Las	2.725	2.440	285	-	5,0-6,8	7,2 – 8,2
(G8) 108055E	Łask – Kolumna Las – Mogilno Duże	2.285	940	1.345	-	4,2-4,5	7,2
(G9) 108056E	Dobroń Duży – Mogilno Małe	2.655	2.655	-	-	4,3	6,5
(G10) 108057E	Chechło – Kosobudy – Mogilno Duże	4,560	1.360	3.200	-	4,0	5,8
(G11) 108056E	Mogilno Małe – Pawlikowice (granica gminy)	3.500	-	-	3.500	3,0-4,0	5,2-6,4
(G12) 108058E	Ldzań – Róża	3.350	-	3.350	-	3,5	6,5
(G13) 108060E	Ldzań – Kolumna Las – granica gminy (Śladkowice II)	2.650	2.650	-	-	4,0 – 4,2	7,0
108059 proponycja drogi wewn.	Wola Łaska(dr.kr.nr 12-gr.gm.Łask (Ostrów)	1.002	1.002			3,2	6,2
(G14) proponycja nadania nr	Dobroń – ul.Witosa ul. Zakrzewki	2.400	1.680	720	-	6,0	9,4
(G15) proponycja nadania nr	Dobroń – ul. Szkolna	900	900	-	-	6,1	8,3
(G16) proponycja nadania nr	Dobron Mały	1.580	990	590	-	4,2	8,3
(G17) proponycja nadania nr	Markówka - Wymysłów	2.050	2.050	-	-		
	Razem	50.425	28.985	16.140	5.300		

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

Komunikacja zbiorowa

Gmina jest obsługiwana przez komunikację zbiorową w sposób zróżnicowany. Miejscowości położone przy dawnej 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.

Przystanki 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.

Kolej

Przez obszar gminy przebiega linia kolejowa pierwszorzędного 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, jednakże - 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.

10.1.2. Uwarunkowania wynikające z analizy wzrostu motoryzacji i ruchu na drogach

W ostatnich latach obserwuje się duży wzrost wskaźników motoryzacji (szczególnie po zniesieniu cła na samochody sprowadzane z krajów UE). Wzrostowi motoryzacji niestety nie towarzyszy proporcjonalny rozwój infrastruktury komunikacyjnej. Sprawność układu komunikacyjnego, w wyniku wzrostu motoryzacji znacznie zmalała. Odpowiednio do wzrostu ilości samochodów wzrósł ruch na drogach. Szczególne nasilenie ruchu notuje się na dawnej drodze krajowej Nr 14, obecnie wojewódzkiej, prowadzącej w stronę Sieradza. Gmina przekazała Marszałkowi Województwa Łódzkiego zarząd dotychczasowych dróg krajowych Nr 14 i Nr 12 na całej długości przebiegającej przez gminę. Są już dostrzegane widoczne skutki inwestycji obejmującej drogę S-14 i jej wpływ na zmiany ruchu na drogach w granicach gminy Dobroń; wpływ ten jest jednak mniejszy niż dotychczas przewidywano, zwłaszcza od czasu wprowadzenia opłat za przejazdy samochodami ciężarowymi.

Wielkość ruchu i jego wzrost w Dobrońcu na dawnych drogach krajowych na podstawie pomiarów przeprowadzonych w 2010 r. przez Biuro Projektowo-Badawcze Dróg i Mostów „Transprojekt” w Warszawie (ruch całoroczny średniodobowy) i danych z 1990 r. przedstawiono w poniższej tabeli:

Wielkość ruchu samochodowego

Nr drogi z kierunku	Rok	Wielkość ruchu (SDR) w poj./dobę/2 kierunki			Wskaźnik wzrostu 2010/1990
		ogółem	% ruchu osobowego	% ruchu ciężarowego	
d.14 Łódź	1990	8500	64	16	2,17
	2010	18492	82	8	
d. 12 Piotrków Tryb.	1990	2800	48	30	1,72
	2010	4811	62	27	

Średni wzrost ruchu tylko na dawnej drodze krajowej Nr 14 w ciągu 20 ostatnich lat wyniósł 217 % czyli więcej niż 10% w ciągu jednego roku. Podobna wielkość do skali wzrostu na d.drozie krajowej Nr 12. Jest to ogromny wzrost mający odzwierciedlenie w obciążeniu układu drogowego, a w szczególności układu tranzytowego. Wpływa również na wzrost zagrożenia bezpieczeństwa mieszkańców. Na tym etapie trudno jest wypowiedzieć się o zakresie i skali zmian dotychczasowego obciążenia ruchem dróg lokalnych po wybudowaniu drogi ekspresowej S-14 z węzłem „Dobroń” oraz drogi ekspresowej S-8 z węzłem „Róża” i węzłem „Łask” na skrzyżowaniu z d.drogą Nr 12 pod Teodorami. Spodziewana jest jednak poprawa dotychczasowej kolizyjności całego układu drogowego poprzez wyprowadzenie z obszaru gminy przynajmniej części ruchu tranzytowego, szczególnie ciężarowego.

10.1.3. Uwarunkowania wynikające z przesądzeń o budowie powiązań zewnętrznych.

W gminie Dobroń został wybudowany węzeł komunikacyjny „Dobroń” na trasie drogi ekspresowej S-14 stanowiącej zachodnią obwodnicę Pabianic i dawnej drogi krajowej Nr 14. Oddano do użytku także przebiegający przez gminę odcinek drogi ekspresowej S-14 pomiędzy węzłem „Dobroń” i węzłem „Róża” oraz drogę ekspresową S-8 z węzłami „Róża” i „Łask”, z których część węzła „Łask” leży w granicach administracyjnych gminy Dobroń.

Od dawnej drogi krajowej, obecnie *wojewódzkiej*, w kierunku wschodnim, w rejonie wsi Chechło Pierwsze planowana jest droga główna - jako obwodnica południowa miasta Pabianice. Jest to propozycja miasta Pabianice i planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego. W niniejszej zmianie studium nie jest przewidziana zmiana przebiegu tej drogi. Możliwościami jej włączenia *do drogi wojewódzkiej* w dotychczasowym miejscu, podporządkowana jest korekta dróg lokalnych w obszarze Chechła Pierwszego obsługujących zespoły terenów zabudowanych i podlegających zabudowie. Zasadą nadrzędną jest zapewnienie obsługi terenów z dróg niższych klas.

10.2. Zaopatrzenie w wodę.

10.2.1. Zasoby wodne

Źródłem zaopatrzenia gminy Dobroń w wodę są wody podziemne występujące w utworach kredy górnej i czwartorzędu, przy czym wody występujące w utworach kredy górnej stanowią główny użytkowy poziom wodonośny. Zasadnicze znaczenie dla gminy ma ujęcie zlokalizowane w Markówce z pojemnością zbiorników wyrównawczych 660 m³. Zatwierdzone zasoby ujęcia wody w Markówce wynoszą 200,0 m³/h, zaś średni pobór to około 800 m³/db. Ujęcie składa się z trzech studni o głębokości 40 m i 35,5 m. Ujęcie zabezpiecza aktualne potrzeby komunalne gminy i dysponuje rezerwą zasobów eksploatacyjnych.

Drugim ujęciem jest ujęcie Chechło-Dobroń, dla którego zatwierdzone zasoby zostały określone na podstawie próbných pompowań na poziomie 1100 m³/h, przy depresji odpowiadającej rzędnej 100 m npm. Obecnie istnieje jedna studnia nr 1, rezerwowa, od której istnieje rurociąg D=500 mm do stacji wodociągowej w Pabianicach. Studnia ma głębokość 100 m i ujmuje wody górnokredowe. Pozostałe 4 studnie zostały fizycznie zlikwidowane.

10.2.2. Sieć wodociągowa

Rozwój gminnych zbiorowych systemów wodociągowych na przestrzeni ostatnich lat charakteryzował się dużą dynamiką, chociaż zasadnicza część inwestycji wodociągowych została wykonana przed 2000 rokiem. W okresie, jaki upłynął od sporządzania pierwszej edycji studium zostały wykonane wodociągi wiejskie we wsiach Kolonia Ldzań, Morgi, Brogi, Zimne Wody, Wymysłów Enklawa, Wymysłów Francuski oraz wodociągi dla terenów nowej zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych sporządzonymi planami miejscowymi dla Dobronia. Stan sieci wodociągowej na koniec 2015 r. wynosił 104,0 km oraz 1943 przyłączy i 99 odejść. Do realizacji pozostała rozbudowa sieci wodociągowej związana z przygotowywaniem kolejnych nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i o innych funkcjach.

Nadal wsie Przygoń i Barycz zaopatrywane są w wodę z komunalnego ujęcia wody w Łasku. Ponadto do gminnej sieci wodociągowej przyłączonych jest 13 odbiorców z terenu m. Pabianice (Klimkowizna). Z sieci wodociągowej korzystało ponad 97 % mieszkańców gminy.

10.3. 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 po rozbudowie na oczyszczenie 700 m³ ścieków na dobę. Stopień oczyszczania obrazują wskaźniki z pozwolenia wodnoprawnego:

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

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

Sieć kanalizacyjna zlokalizowana w Dobroniu, Dobroniu Małym i Zakrzewkach oraz w Chechle Drugim na koniec 2015 roku obejmowała 21,1 km i 511 przyłączy oraz 117 odcinków. Obecna sieć kanalizacyjna obsługuje ok. 1300 mieszkańców, kilka zakładów przemysłowych, gminny zespół szkół, ośrodek zdrowia. Planowane jest w najbliższym czasie wybudowanie około 11 km sieci kanalizacji sanitarnej z rozprawadzeniem we wsi Chechło Drugie 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. Nadal aktualną jest koncepcja, że ścieki z obszaru wsi Chechło Pierwsze zostaną skierowane do systemu kanalizacji sanitarnej miasta Pabianice.

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

Realizacja przydomowych oczyszczalni ścieków następuje na podstawie ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz po zaopiniowaniu przez Urząd Gminy każdej propozycji. Jakkolwiek dotychczas funkcjonowało ich tylko kilkanaście, to ostatnio ich ilość szybko wzrasta.

W dniu 31 marca 2015 r. wydano pozwolenie na odprowadzanie ścieków do ziemi (do rowu RP-4) z projektowanej oczyszczalni mechaniczno-biologiczno-chemicznej w Chechle Pierwszym przy ul. Długiej dla firmy FF Marka Własna (produkcja lodów).

10.4. Gospodarka odpadami

Na terenie gminy nie ma składowiska 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 firmę „EKOREGION”, która świadczy usługi na podstawie umowy z gminą. Odpady wywożone są na składowiska, z którymi firma ta współpracuje.

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 „Jantor” wywożone są również poza gminę.

10.5. Elektroenergetyka

10.5.1. 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 Pabianice 220/110 kV z mocą zainstalowaną transformatorów 110/15 kV równą 50 MVA zasilany dwiema liniami 220kV ze stacji elektroenergetycznej Rogowiec, a także linią 220 kV z Janowa i Adamowa,
- RPZ PZPB „Pamotex” Pabianice z mocą zainstalowaną 32 MVA (2x1610/10 MVA) zasilany dwoma ciągami 110kV z kierunku Zelowa i Rypułtowic.

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

Podstawowe źródła zasilania dysponują znacznymi rezerwami mocy.

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

Na terenie gminy występują również linie najwyższych i wysokich napięć :

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

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

10.5.2. Średnie i niskie napięcie

Zasilanie odbiorców w energię elektryczną realizowane jest poprzez sieci średnich napięć, 62 stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/0,4 kV 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 15/0,4 kV stosownie do miejscowych potrzeb energetycznych (Dobroń, Wincentów, Przygoń, Poleszyn, Markówka).

W perspektywie, dla zwiększenia niezawodności zasilania, należy rozważyć budowę drugiej linii magistralnej średniego napięcia od stacji transformatorowo – rozdzielczej 110/15kV znajdującej się na terenie sąsiedniej gminy Łask.

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

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

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

10.6. 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^o o wydajności 3000 Nm³/h, zasilająca sieci gazowe średniego ciśnienia na terenie gminy.

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

Pierwsze sieci gazowe zostały wykonane w latach dziewięćdziesiątych, natomiast ostatnio sieci tych przybywa niewiele, bowiem jest to zależne od zamówienia gazu przez odbiorców gazu przewodowego. Szacuje się, że na koniec 2014 r. z gazu przewodowego korzystało około 12,2 % gospodarstw domowych.

10.7. 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 sieć telefoniczną składają się zarówno linie kablowe podziemne jak i napowietrzne. W ostatnim okresie obserwowany jest raczej ubytek abonentów stałych aparatów telefonicznych na rzecz telefonów komórkowych.

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

Na terenie gminy usytuowane są trzy stacje bazowe telefonii komórkowej: w Przygoniu, przy bazie materiałowej GDDKiA w Chechle Drugim oraz przy oczyszczalni ścieków w Dobroniu.

11. Uwarunkowania wynikające z sąsiedztwa lotniska wojskowego Łask i lotniska cywilnego „Łódź/Lublinek”

Lotnisko wojskowe w całości położone jest w gminie Buczek, wraz z przyległym terenem leży w obszarze o szczególnych uwarunkowaniach, gdzie obowiązuje strefa ograniczenia zabudowy ze względu na występowanie uciążliwości od lotniska.

Uciążliwość hałasową uwzględniono przy wyznaczaniu obszaru ograniczonego użytkowania od lotniska (uchwała Nr LI/1469/10 Sejmiku Województwa łódzkiego z dnia 9 lutego 2010 r.), zaś na rysunku studium pokazano linię równoważnego poziomu dźwięku dla pory nocnej 45 dB – jako podobszar „B”. Podobszar „A” nie występuje w gminie Dobroń, natomiast podobszar „B” fragmentem wkracza na obszar gminy obejmując swym zasięgiem południowy fragment sołectwa Barycz, którego większość leży w granicach Lasów Państwowych Nadleśnictwa Kolumna. Obszar ten sąsiaduje jednak z zespołem zabudowy o funkcji rekreacyjnej w Baryczy. Jest to jednak zabudowa istniejąca, której niniejsze studium nie powiększa.

Północny fragment obszaru gminy Dobroń jest położony w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska cywilnego „Łódź/Lublinek”. Wysokość ta to 330,4 m npm. Zważywszy, że w tej części gminy występują głównie lasy oraz rozproszona zabudowa osadnictwa wiejskiego na poziomie nie przekraczającym 200 m npm i nie są tu planowane wysokie dominanty krajobrazowe w rodzaju wież elektrowni wiatrowych – jest to wysokość nie stanowiąca barier w rozwoju tego obszaru.

~~12. Uwarunkowania wynikające z dodatkowych wymagań wprowadzonych do art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawą o rewitalizacji~~

~~—— Zakres nowych wymagań problematyki studium zawarty w art.10 ust1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzony ustawą o rewitalizacji, opisany w punkcie 7 tego artykułu, to analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognoza demograficzna, możliwości finansowania przez gminę wykonania zadań służących realizacji zadań własnych gminy na terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.~~

~~—— Z uwagi na to, że przestrzenny i merytoryczny zakres zmiany studium, określony uchwałami Rady Gminy w Dobroniu w sprawie przystąpienia do sporządzania tej zmiany dotyczy tylko działki Nr 152 w Chechle Pierwszym o powierzchni ok.1,7 ha, dla której zmienia się tylko przeznaczenie z~~

~~zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na produkcyjno-usługową, składów i magazynów w związku z rozbudową zakładów już istniejących w sąsiedztwie, zaś działka też jest obecnie zabudowaną — opracowywanie analiz w zakresie, o którym mowa wyżej jest bezprzedmiotowe. Gmina nie będzie ponosiła z tego tytułu żadnych wydatków na realizację zadań własnych, natomiast nastąpią wymierne korzyści do budżetu gminy z tytułu zmiany przeznaczenia terenu i rozbudowy zakładu produkcyjnego.~~

~~— Z kolei na terenach szczególnego zagrożenia powodziowego w dolinie rzeki Grabi nie ma zabudowy i nie jest takowa planowana, a więc nowy zakres studium nie ma wobec tych terenów zastosowania. Podobnie jest z kwestią zaktualizowania informacji w zakresie problematyki surowców mineralnych — też dotyczą bowiem stanu istniejącego.~~

~~— Obszary zdegradowane, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 14a ustawy, w gminie Dobroń nie występują.~~

12. Potrzeby i możliwości rozwoju gminy

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 7 ustawy o planowaniu u zagospodarowaniu przestrzennym, w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające z potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,

Powyższe zagadnienia zostały omówione w oddzielnym opracowaniu pn.: Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na potrzeby zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobroń. Poniżej przedstawiono wyniki Bilansu.

Przy wyznaczaniu nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie istotne jest uwzględnienie wymagań wynikających z uwarunkowań przyrodniczych, a zwłaszcza obszarów objętych formami ochrony przyrody, lasów, trwałych użytków zielonych, zadrzewień i dolin rzecznych oraz terenów rolniczych najwyższych klas bonitacyjnych. Należy również pamiętać, iż nowe inwestycje powinny być lokalizowane przede wszystkim na obszarach, które z obiektywnych przyczyn są najbardziej atrakcyjne dla zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze.

Liczba mieszkańców gminy powoli, jednak systematycznie rośnie. Liczba ludności w wieku produkcyjnym wykazuje spadek, wzrasta liczba ludności w wieku poprodukcyjnym. Oznacza to powolny wzrost średniego wieku mieszkańców gminy. Prognozowana liczba ludności na obszarze Gminy Dobroń zwiększy się w stosunku do 2019 r. o 1529 osób, tj. o 19,69%.

Studium Gminy Dobroń wyznacza tereny stanowiące rezerwy rozwojowe dla podstawowych funkcji. Mimo przewidywanego przyrostu liczby mieszkańców ustalenia obowiązującego Studium wyznaczają nadmiar terenów przeznaczonych pod mieszkalnictwo. W sposób przeciwny kształtuje się sytuacja rezerw pod usługi, produkcję oraz rekreację, gdzie występuje niedostatek terenów rozwojowych.

Przyjmuje się założenie, że rozwój gminy finansowany będzie nie tylko z budżetu gminy, ale również ze źródeł zewnętrznych, w tym środków unijnych, programów rządowych, środków własnych przedsiębiorstw i podmiotów prywatnych, kredytów oraz dotacji tak jak się to działo dotychczas. Równocześnie należy przyjąć, że rozwój ten wpłynie na wzrost dochodów miasta z podatków od nieruchomości, od środków transportowych i czynności cywilnoprawnych oraz opłat adiacenckich, co chociaż w części zrekompensuje poniesione nakłady.

W założonej trzydziestoletniej perspektywie planistycznej prognozowany w Studium rozwój Gminy Dobroń następować będzie stopniowo. Proces ten wymaga więc monitorowania. Plany miejscowe nie posiadają bowiem harmonogramów realizacji, stąd też podejmowane decyzje powinny uwzględniać zachodzące zjawiska, wyprzedzając trendy i przygotowując prawo miejscowe dla nowych, rekomendowanych na kolejne lata terenów inwestycyjnych.

IV. KIERUNKI POLITYKI PRZESTRZENNEJ GMINY DOBRÓŃ

1. Powiązania regionalne

Na możliwość przekształceń i rozwoju przestrzennego gminy Dobroń w istotny sposób wpływają regionalne elementy infrastruktury technicznej, w tym głównie w zakresie komunikacji.

Elementem komunikacyjnym, stymulującym rozwój gminy jest odcinek drogi ekspresowej S-14 stanowiący zachodnią obwodnicę Pabianic wraz z węzłem komunikacyjnym „Dobroń” na zjeździe tej drogi na dawną drogę krajową Nr 14, *obecnie wojewódzką* oraz odcinek drogi S-14 do węzła „Róża” wraz z drogą ekspresową S-8, w tym węzłem komunikacyjnym „Róża”.

Droga ekspresowa S-8 tworzy bezpośrednie połączenie z autostradą A-1 w rejonie Rzgowa oraz autostradą A-2 poprzez autostradę A-1 w węźle w Strykowie, a także pośrednio poprzez drogę ekspresową S-14 tworzącą tzw. zachodnie obejście Łodzi.

Nadal o dobrym skomunikowaniu się gminy Dobroń z regionem decydują istniejące dwie drogi główne ruchu przyspieszonego, dawna droga krajowa Nr 12 i dawna krajowa Nr 14 (*obecnie obydwie wojewódzkie*) oraz istniejąca linia kolejowa relacji Łódź Kaliska – Ostrów Wlkp.

Ponadlokalnym elementem układu komunikacyjnego gminy Dobroń jest też projektowana droga główna w Chechle Pierwszym, stanowiąca projektowane przedłużenie ul. Jankego w Pabianicach – jedną z głównych ulic obwodnicowych w południowej części miasta Pabianice. Ulica ta ma włączyć się w drogę główną (dawniej krajową Nr 14, *obecnie wojewódzką*) w rezerwowanym na ten cel terenie w Chechle Pierwszym. Konsekwencją realizacji tej inwestycji będzie zamknięcie dotychczasowego włączenia do *drogi wojewódzkiej* ulic Karolewskiej w Chechle Pierwszym i ul. 15 Pułku Piechoty Wilków w Pabianicach, a także docelowe zamknięcie wlotu w *drogę wojewódzką* (dawną drogę krajową) ulicy Długiej poprzez przejazd kolejowy w rejonie ul. Karolewskiej.

Innym elementem regionalnej infrastruktury technicznej jest projektowana budowa linii najwyższego napięcia 400 kV relacji Rogowiec-Pątnów. Jej ostateczny przebieg nie jest jeszcze sprecyzowany, jednak w niniejszym studium należy przewidzieć nie tylko jej przebieg, ale też uwzględnić obowiązek zminimalizowania negatywnych skutków jej funkcjonowania w przestrzeni. Nie jest także wykluczona ewentualna modernizacja elektroenergetycznej linii wielotorowej wielonapięciowej po trasie istniejącej linii 220 kV Rogowiec-Pabianice, tj. w korytarzu linii przebiegającej przez wieś Róża i Chechło Pierwsze.

Pozostałymi elementami powiązań regionalnych są należące do systemu obszarów chronionych w województwie łódzkim:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi z planowaną zmianą nazwy na Tuszyńsko-Dłutowski Obszar Chronionego Krajobrazu, wewnątrz którego są położone zespoły przyrodniczo-krajobrazowe „Dobroń” i „Mogilno” oraz „Dolina Grabi”,
- projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru” obejmujący dolinę rzeki Pałusznicy i kompleks leśny na północ od drogi krajowej Nr 14,
- proponowany obszar mający znaczenie dla Wspólnoty PLH 100021 „Grabia” obejmujący przebiegający przez gminę Dobroń odcinek doliny rzeki Grabi.

2. Podstawowe kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy

2.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

Przyjęte w niniejszym Studium kierunki zagospodarowania oparto o przedstawione w pierwszej części studium uwarunkowania rozwoju przestrzennego.

Analiza tych uwarunkowań pozwala na wyodrębnienie w gminie Dobroń trzech stref – jednostek strukturalnych o różnych warunkach zagospodarowania przestrzennego, różnych warunkach fizjograficznych i różnych sposobach zagospodarowania oraz o różnych możliwościach rozwoju. Strefy te są rozmieszczone w obszarze gminy prawie równoleżnikowo z niewielkim odchyleniem w kierunku północny-zachód – południowy wschód i związane są z pasmami aktywności w ramach układu liniowej aglomeracji między Łodzią i Sieradzem.

Dające się wyodrębnić w granicach gminy jednostki strukturalne, *które równocześnie stanowią obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w rozumieniu znowelizowanej w 2014 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, to:

Strefa północna

Obejmuje ona teren położony w północnej części gminy. W jej granicach leżą wsie Wymysłów Francuski, Wymysłów Piaski, Markówka, Wincentów i Poleszyn oraz położone pomiędzy tymi wsiami kompleksy leśne.

Strefa ta charakteryzuje się ekstensywną zabudową wsi, dużym udziałem lasów, przewagą gleb o niskich klasach bonitacyjnych i brakiem liczących się czynników rozwojowych.

Strefa centralna zurbanizowana

Obejmuje ona tereny położone w centralnej części gminy po obydwu stronach *drogi wojewódzkiej* (dawnej drogi krajowej Nr 14) i linii kolejowej aż do przebiegu drogi ekspresowej S-8. W jej granicach leżą wsie Chechło Pierwsze, Chechło Drugie, Dobroń, Dobroń Duży, Mogilno Małe, Mogilno Duże, Przygoń, Orpelów. Strefa ta charakteryzuje się koncentracją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w szczególności w miejscowościach Chechło Pierwsze i Chechło Drugie położone w podmiejskiej strefie Pabianic, a także w centralnej części gminy obejmującej ośrodek gminny Dobroń i strefie podmiejskiej Łasku (miejscowości Przygoń i Orpelów). Odbiega od powyższej charakterystyki część południowa strefy ze wsiami Mogilno Małe i Mogilno Duże, które stanowią jedyny w gminie obszar rolniczy o wysokiej kulturze rolnej.

Strefa południowa

Obejmuje ona pozostałą część gminy położoną na południe od trasy drogi ekspresowej S-8. Jedyną miejscowością leżącą na północ od tej drogi, którą zaliczono do tej strefy, jest wieś Barycz. W strefie leżą takie miejscowości jak Róża, Ldzań, Kolonia Ldzań, Morgi, Brogi, Zimne Wody i Barycz. W strefie tej występują zróżnicowane formy krajobrazu, a także zróżnicowane rodzaje zagospodarowania. Poza rolnictwem i typowymi wsiami z zabudową zagrodową (Róża, Ldzań) występują tu duże enklawy terenów z istniejącą zabudową rekreacyjną.

2.2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy północnej.

Do strefy północnej zaliczono następujące sołectwa: Wymysłów Francuski, Wymysłów Piaski, Markówka, Wincentów, Poleszyn. Ponadto na obszarze strefy znajdują się tereny lasów państwowych Nadleśnictwa Kolumna.

Podstawą działań przestrzennych na terenie strefy północnej jest istniejący układ i struktura w zakresie komunikacji, zabudowy, terenów użytkowanych rolniczo, a także występujących wartości przyrodniczych i kulturowych.

Przedstawiony na rysunku Studium kształt terenów wskazanych dla różnych funkcji, został oparty o istniejący stan zabudowy, ustalenia planu ogólnego gminy obowiązującego do końca 2003 r., oraz wnioski składane do Studium w trzech poprzednich edycjach studium. Tereny wskazane do zabudowy w tej strefie są wyznaczone oszczędnie i mają za zadanie dostosowanie terenów do rzeczywistych potrzeb z zachowaniem rozsądnych rezerw. Plany miejscowe w tej strefie są sporządzone dla części sołectwa Poleszyn i sołectwa Wymysłów Francuski. Znaczący udział w tej strefie mają tereny leśne w północno-zachodniej części strefy, strefa źródliskowa rzeki Pałuszniczy o cechach krajobrazu naturalnego oraz północny i środkowy odcinek rozległej doliny tej rzeki z trwałymi użytkami zielonymi na gruntach zmeliorowanych rowami.

Na obszarach przewidzianych do zabudowy wprowadzono, na rysunku Studium, rodzaje oznaczeń przeznaczenia terenów:

- tereny zabudowy zagrodowej z uzupełniającą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługami lokalnymi.
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usług lokalnych,
- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) z uzupełniającą funkcją wypoczynku zbiorowego,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej z dopuszczalną funkcją agroturystyki i zabudowy zagrodowej,
- tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych z uzupełniającą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów z uzupełniającą funkcją odnawialnych źródeł energii w zakresie ogniw fotowoltaicznych,

- tereny lokalizacji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefami ochronnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych ,
- tereny rezerwy terenowej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców z dopuszczeniem instalacji ogniw fotowoltaicznych w granicach wg rysunku studium,

W przypadku zabudowy zagrodowej należy rozumieć, że są to tereny, na których można lokalizować zarówno zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jak i zagrodową oraz usługi na potrzeby lokalne, a rozdział obydwu funkcji nastąpi w planach miejscowych. Warunkiem jest ograniczenie uciążliwości w granicach działki, do której inwestor nabył tytuł prawny.

Istniejąca zabudowa na terenach poza oznaczonymi na rysunku Studium terenami wskazanymi pod zabudowę powinna zachować prawo egzystencji z możliwością ewentualnej rozbudowy i modernizacji, jednak bez rozszerzenia terenów działki budowlanej (rozbudowa w ramach istniejącego siedliska).

Przedstawiony układ funkcjonalno-przestrzenny strefy uwzględnia zasady kształtowania środowiska zarówno w aspekcie ochronnym jak i przez ograniczenie zagrożeń. Istotnymi w tym zakresie elementami są istniejące lasy oraz tereny użytków zielonych w dolinie rzeki Pałusznicy tworzącej lokalny korytarz ekologiczny.

Istniejące gospodarstwa rolne są tu relatywnie duże powierzchniowo, bowiem z uwagi na niską wartość bonitacyjną gruntów rolnych, rolnictwo jest tu mało efektywne.

2.3.1. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów (przedstawione wskaźniki należy traktować jako materiał informacyjny do wykorzystania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów):

Dla terenów zabudowy zagrodowej z uzupełniającą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługami lokalnymi zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 40% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej
 - 30 % powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 35 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, także zabudowy o funkcji usługowej,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - 30% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej,
 - 50 % powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 35 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, także zabudowy o funkcji usługowej,
- c) maksymalna wysokości budynków do kalenicy:
 - mieszkalnych 10 m,
 - gospodarczych i garażowych 8 m,
 - usługowych 8 m,
 - mieszkalno-usługowych – 10 m;
- d) połacie dachowe wszystkich budynków – w przewadze spadowe o kącie nachylenia 10-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla parterowych budynków usługowych, jednospadowego o kącie nachylenia połaci min. 3° dla budynków gospodarczych i garażowych oraz adaptacją dachów o dotychczasowej geometrii,
- e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (włącznie z dopuszczalną uzupełniającą funkcją usługową) 1000 m², a dla zabudowy zagrodowej – 1500 m², dla zabudowy o wyłączonej funkcji usługowej – 500 m²,

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usług lokalnych,

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 30 % powierzchni działki o zabudowie wyłącznie mieszkaniowej,
 - 35 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, także zabudowy o funkcji usługowej,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - 50 % powierzchni działki zabudowie wyłącznie mieszkaniowej,
 - 40 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, także zabudowy o funkcji usługowej,
- c) maksymalna wysokości budynków do kalenicy:
 - mieszkalnych i(lub) mieszkalno-usługowych 10 m,
 - gospodarczych i garażowych 8 m,

- usługowych 8 m,
- d) połacie dachowe wszystkich budynków w przewadze spadowe o kącie nachylenia 10-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla parterowych budynków usługowych, jednospadowego o kącie nachylenia połaci min. 3° dla budynków gospodarczych i garażowych oraz adaptacją dachów o dotychczasowej geometrii,
- e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (włącznie z dopuszczalną uzupełniającą funkcją usługową) 800 m², dla zabudowy o wyłącznej funkcji usługowej – 500 m²,

Dla terenów indywidualnej zabudowy rekreacyjnej (letniskowej) zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15% powierzchni działki rekreacyjnej,
- b) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego – 70% powierzchni działki,
- c) maksymalna wysokość budynków – 7,5 m,
- d) połacie dachowe budynków – w przewadze spadowe,
- e) dla dopuszczalnej zabudowy wypoczynku zbiorowego: wskaźnik powierzchni zabudowy – 35 % powierzchni działki, 40 % minimalny udział terenu biologicznie czynnego, maksymalna wysokość budynków – 8 m.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej z uzupełniającą funkcją zabudowy zagrodowej i agroturystyki – zaleca się stosować wskaźniki jak dla zabudowy o funkcjach opisanych wyżej,

Dla terenów zabudowy usługowej, w tym usług publicznych – zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 25%,
- c) maksymalne wysokości budynków usługowych – 10 m, budynków magazynowych stanowiących zaplecze – 6 m.

Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów – zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 20%,
- c) maksymalna wysokość budynków (nie dotyczy obiektów technologicznych związanych z funkcją terenu) – 18 m,
- d) na terenach wskazanych do zabudowy produkcyjno-usługowej dopuszcza się lokalizację farm ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW i wysokości do 5 m, przy czym linie rozgraniczające terenu stanowią równocześnie granice stref ochronnych urządzeń stanowiących odnawialne źródła energii.

Dla terenów rezerw inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej (teren we wsi Wymysłów Francuski) zaleca się wskaźniki takie jak dla terenów wskazanych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś funkcja usługowa może stanowić zabudowę o wielkości równiej powierzchni budynku mieszkalnego na pojedynczej działce. Minimalna powierzchnia działki mieszkaniowo-usługowej to 1200 m².

Nie wskazuje się na możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych w tej strefie.

Na terenach przewidzianych do eksploatacji surowców w strefie północnej dopuszczenie możliwości lokalizowania farm ogniw fotowoltaicznych – granicach wg rysunku studium.

Dla terenów lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych (odnawialne źródła energii) – ustala się:

- maksymalna wysokość urządzeń – 5 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 90 % powierzchni działki,
- minimalny udział terenu biologicznie czynnego – 10 %,

2.3. Kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy centralnej

2.3.1. Struktura funkcjonalno-przestrzenna

W skład strefy wchodzi:

- sołectwa Dobroń Poduchowny, Zakrzewki, Dobroń Mały, Dobroń Duży,
- sołectwo Orpelów oraz sołectwo Przygoń,
- Chechło Drugie i Chechło Pierwsze w części wschodniej pod Pabianicami,
- typowo rolnicze sołectwa Mogilno Małe i Mogilno Duże.

Podstawą działań przestrzennych na terenie strefy jest wypełnianie i uzupełnianie wolnych terenów strefy, rozwiązywanie problemów obsługi komunikacyjnej wynikających z przebiegu i sąsiedztwa istotnych barier przestrzennych, jakie tworzą linia kolejowa, drogi ekspresowe S-14 oraz

dawna droga krajowa Nr 14, a także kontynuacja i rozwój istniejącego układu wsi rolniczych jakimi są Mogilno Małe i Mogilno Duże.

Północną orientacyjną krawędź strefy wyznacza istniejący przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia, zaś południową – za wyjątkiem odcinka w rejonie wsi Barycz - przebieg drogi ekspresowej S-8.

Istniejące warunki terenowe (dolina rzeki Pałusznicy) oraz przebieg istniejącej drogi ekspresowej S-14, wpłynęły na to, że w strefie centralnej wyróżnić można trzy podstrefy:

- **podstrefa wschodnia** obejmująca Chechło Pierwsze i Chechło Drugie do przebiegu drogi ekspresowej S-14 wraz z łącznikiem drogi S-14 pomiędzy węzłami „Dobroń” i „Róża” oraz z kompleksem leśnym Nadleśnictwa Kolumna.
- **podstrefa środkowa** obejmująca ośrodek gminny Dobroń oraz rolnicze zaplecze gminy we wsiach Mogilno Małe i Mogilno Duże,
- **podstrefa zachodnia** położona na zachód od doliny rzeki Pałusznicy obejmująca wsie Orpelów i Przygoń.

Wszystkie trzy podstrefy są połączone przebiegiem linii kolejowej i dawnej drogi krajowej Nr 14, *obecnie wojewódzkiej*.

Podstawowy układ funkcjonalno-przestrzenny uwzględnia zasady kształtowania środowiska zarówno w aspekcie ochronnym jak i przez ograniczenie zagrożeń.

2.3.2. Kierunki zagospodarowania podstrefy wschodniej

Podstrefa wschodnia stanowi fragment podmiejskiego obszaru miasta Pabianic, bowiem na znacznej długości swoich granic przylega do miasta. W okresie ostatnich 24 lat liczba mieszkańców Chechła Pierwszego zwiększyła się aż o 40,2 %, a Chechła Drugiego o 23,2 %, przy czym jest to teren zasiedlany głównie przez dotychczasowych mieszkańców miasta Pabianice. Presja na zabudowę obydwu wsi jest ograniczana przede wszystkim występowaniem gruntów o wysokich klasach bonitacyjnych i obowiązkiem uzyskiwania zgody właściwych organów na przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze. Większa część obszaru obydwu sołectw jest objęta obowiązującymi planami miejscowymi, który skutecznie kanalizuje inwestowanie i przyczynia się do porządkowania zabudowy o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej. Obydwie wsie przecięte są główną drogą (*dawniej krajową Nr 14, klasy GP, obecnie wojewódzką*), której zarządca ograniczał dotychczas bezpośrednią obsługę terenów przyległych. Barierą jest również linia kolejowa. Obecnie, przejęcie drogi przez innego zarządcę oznacza, iż dotychczasowe rygory włączeń komunikacyjnych mogą, choć nie muszą, być zweryfikowane.

W ramach opisywanej podstrefy, w Studium przewidziano tereny rezerwy inwestycyjnej o funkcji mieszkaniowo-usługowej tak w Chechle Pierwszym jak w Chechle Drugim. Rezerwy te przeznaczone są pod przyszły rozwój, jednak w zależności od potrzeb mogą być przewidziane wcześniej, po sporządzeniu planu miejscowego. Przewidziane są w nich nowe tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

W celu zachowania właściwych uwarunkowań ekologicznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej w tej podstrefie ustala się minimum 30% (z wyłączeniem istniejącej zabudowy, gdzie ten wskaźnik nie zawsze jest możliwy do zastosowania) powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Układ komunikacyjny podstrefy wschodniej oparty jest o drogi lokalne włączające się do drogi wojewódzkiej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Po przekazaniu drogi, innemu zarządcy, dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej mogą zostać zweryfikowane w zależności od natężenia ruchu na drodze.

2.3.3. Kierunki zagospodarowania podstrefy środkowej

Podstrefa środkowa stanowi jądro osadnictwa gminy, tu bowiem znajduje się ośrodek gminy Dobroń i wszystkie ważniejsze instytucje obsługi mieszkańców. Również ten obszar odznacza się wzrostem liczby ludności w ostatnim okresie, a możliwość poprawnej zabudowy i kształtowania przestrzeni umożliwia obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz dobre uzbrojenie terenów we wszystkie możliwe urządzenia komunalne, włącznie z kanalizacją sanitarną i gazem przewodowym. Odstaje od tego wyposażenia rolniczy obszar obejmujący wsie Mogilno Małe i Mogilno Duże oraz Dobroń Duży, gdzie występuje przewaga zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych. Kierunki te będą się umacniać, zaś dojdzie do tego wskazywana już w poprzednich edycjach studium i w niniejszej zwiększona możliwość

powierzchniowej eksploatacji kruszywa na potrzeby budowy dróg po udokumentowaniu zasobów. **W sąsiedztwie węzła „Dobroń” przewiduje się rozwój funkcji wykorzystujących istniejący potencjał drogi ekspresowej S14 – tj. produkcyjno-usługowych i magazynowych.** ~~Kierunki te będą się umacniać, zaś dojdzie do tego wskazywana już w poprzednich edycjach studium i w niniejszej zwiększona możliwość powierzchniowej eksploatacji kruszywa na potrzeby budowy dróg po udokumentowaniu zasobów.~~ Nie są tu planowane istotne modyfikacje układu komunikacyjnego, a jedynie poprawa dotychczasowych parametrów i standardów. Nie przewiduje się tu lokalizacji elektrowni wiatrowych.

2.3.4. Kierunki zagospodarowania podstrefy zachodniej

Podstrefa zachodnia stanowi kontynuację zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, z przewagą na terenach zadrzewionych, stanowiących przedłużenie specyficznego osadnictwa i zabudowy Kolumny. Obejmuje zabudowę o cechach krajobrazu kulturowego wsi Orpelów i wsi Przygoń. W części obszary te mają sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w których są zawarte zasady kształtowania zabudowy oraz zasady ochrony istniejących wartości kulturowych. Przekształceniom na funkcje mieszkalne w szybkim tempie ulega zabudowa rekreacyjna na indywidualnych działkach w Przygoniu, gdzie w ostatnim okresie była to już funkcja szczytkowa. W niniejszym studium przyjmuje się kontynuację istniejących funkcji i zasad obsługi komunikacyjnej oraz przestrzega się ograniczeń w dopuszczaniu zagospodarowania obszaru funkcjami kolizyjnymi wobec dotychczasowej zabudowy.

2.3.5. Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów dla strefy centralnej (przedstawione wskaźniki należy traktować jako materiał informacyjny dla autorów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów).

Na obszarach przewidzianych do zabudowy wprowadzono, na rysunku Studium, rodzaje oznaczeń przeznaczenia terenów:

- tereny zabudowy zagrodowej z uzupełniającą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługami lokalnymi oraz zabudową związaną ze specjalnymi działami gospodarki rolnej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usług lokalnych,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- tereny rezerwy terenowej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- tereny zabudowy usługowej, w tym tereny usług publicznych z uzupełniającą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów z uzupełniającą funkcją odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW w zakresie ogniw fotowoltaicznych,
- tereny zabudowy zagrodowej z preferencją specjalnych działów gospodarki rolnej i gospodarstw fermowych,
- tereny lokalizacji instalacji energii ze źródeł odnawialnych o mocy powyżej 100 kW ze strefami ochronnymi, jednak z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców bez dopuszczenia lokalizacji ogniw fotowoltaicznych,
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców z uzupełniającą funkcją odnawialnych źródeł energii w zakresie ogniw fotowoltaicznych,
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców z uzupełniającą funkcją zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów.

Podobnie jak w strefie północnej, w przypadku zabudowy zagrodowej należy rozumieć, że są to tereny, na których można lokalizować zarówno zabudowę mieszkaniową jednorodziną jak i zagrodową oraz usługi na potrzeby lokalne, a rozdział obydwu funkcji nastąpi (lub już nastąpił) w planach miejscowych. Warunkiem jest ograniczenie uciążliwości w granicach działki, do której inwestor nabył tytuł prawny.

Istniejąca zabudowa na terenach poza oznaczonymi na rysunku Studium terenami budowlanymi powinna zachować prawo egzystencji z możliwością ewentualnej rozbudowy i modernizacji, jednak bez rozszerzenia terenów działki budowlanej (rozbudowa w ramach istniejącego siedliska).

Dla terenów zabudowy zagrodowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami lokalnymi zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
- 40% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej
 - 35 % powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 40 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, także zabudowy o funkcji usługowej,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - 30% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej,
 - 40 % powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 30 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, także zabudowy o funkcji usługowej,
- c) maksymalna wysokości budynków do kalenicy:
 - mieszkalnych 11 m,
 - gospodarczych i garażowych 7 m,
 - usługowych 8 m,
 - mieszkalno-usługowych – 11 m;
- d) połacie dachowe wszystkich budynków – w przewadze spadowe o kącie nachylenia 20-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla parterowych budynków usługowych, jednospadowego dla budynków gospodarczych i garażowych oraz adaptacją dachów o dotychczasowej geometrii.
- e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (włącznie z dopuszczalną uzupełniającą funkcją usługową) 800 m², a dla zabudowy zagrodowej – 1200 m², dla zabudowy o wyłącznej funkcji usługowej – 500 m²,
- f) dla zabudowy zagrodowej z preferencją specjalnych działów gospodarki rolnej oraz gospodarstw fermowych zaleca się ograniczenie wielkości hodowli do skali nie zaliczanej do przedsięwzięć zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, a o ile zakwalifikowane będą do potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko – z oceny oddziaływania na środowisko będzie wynikać możliwość ograniczenia uciążliwości do granic własnego terenu.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usług lokalnych,

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 35 % powierzchni działki o zabudowie wyłącznie mieszkaniowej,
 - 40 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, także zabudowy o funkcji usługowej,
 - 50 % powierzchni działki w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej;
- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - 40 % powierzchni działki zabudowie wyłącznie mieszkaniowej,
 - 30 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, także zabudowy o funkcji usługowej,
 - 25 % powierzchni działki w przypadku zabudowy wyłącznie usługowej;
- c) maksymalna wysokości budynków do kalenicy:
 - mieszkalnych i(lub) mieszkalno-usługowych 10 m,
 - gospodarczych i garażowych 5 m,
 - usługowych 8 m,
- e) połacie dachowe wszystkich budynków – w przewadze spadowe o kącie nachylenia 20-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla parterowych budynków usługowych o powierzchni zabudowy do 60 m², dachu jednospadowego dla budynków gospodarczych i garażowych oraz adaptacją dachów o dotychczasowej geometrii,
- f) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (włącznie z dopuszczalną uzupełniającą funkcją usługową) 800 m², dla zabudowy o wyłącznej funkcji usługowej – 500 m²,

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 40%,
- b) minimalny udział terenu biologicznie czynnego – 30% powierzchni działki,
- c) maksymalna wysokość budynków – mieszkaniowo-usługowych, odrębnych mieszkalnych i odrębnych usługowych 12 m, gospodarczych i garażowych 7 m,
- d) połacie dachowe budynków – w przewadze spadowe o kącie nachylenia 20-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla budynków usługowych i mieszkalnych w tych fragmentach obszaru, gdzie występuje przewaga zabudowy o takich dachach i dachów płaskich lub jednospadowych dla budynków gospodarczych i garażowych,
- e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 800 m², dla zabudowy usługowej – 500 m², dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 1200 m².
- f) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy zagrodowej 1500 m²,

Dla terenów zabudowy usługowej, w tym usług publicznych oraz dopuszczalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,

- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%,
- c) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12 m, budynków magazynowych stanowiących zaplecze – 8 m,
- d) dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to budynki o maksymalnej wysokości 9 m do kalenicy i dachach spadowych o kątach w przedziale 20-45°.
- e) minimalna powierzchnia dzielonych działek 1000 m².

Dla terenów rezerw inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – zaleca się wskaźniki jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

Dla terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów – zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70%, a na działce Nr 152 w Chechle Pierwszym – 80 %,
- b) minimalny udział terenu biologicznie czynnego – 15% powierzchni działki,
- c) maksymalna wysokość budynków – 18 m (wysokość ta nie dotyczy obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją terenu, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych),
- d) *na działce Nr 152 w Chechle Pierwszym - maksymalna wysokość budynków – 20 m (wysokość ta nie dotyczy obiektów technologicznych związanych z funkcją terenu, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych),*
- e) dla terenów objętych zmianą Studium z 2020 r. (Dobroń Mały) ustala się maksymalną wysokość budynków – 25 m (wysokość ta nie dotyczy obiektów i urządzeń technologicznych związanych z funkcją terenu, których wysokość wynika z potrzeb technologicznych),
- f) przy zagospodarowaniu terenów objętych zmianą Studium z 2020 r. (Dobroń Mały) należy stosować rozwiązania ograniczające ponadnormatywny poziom hałasu na tereny sąsiednie,
- g) przy zagospodarowaniu wschodniej części terenów objętych zmianą Studium z 2020 r. (Dobroń Mały) należy przewidzieć ewentualną strefę buforową od Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego Mogilno w formie zieleni izolacyjnej,
- h) geometria dachów – dowolna,
- i) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
- j) dopuszcza się zachowanie istniejących funkcji usługowych na terenach zabudowy produkcyjnej, magazynowej i produkcyjno usługowej, a także dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW, jednak z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

Na terenach oznaczonych odpowiednio na rysunku studium, przewidzianych do eksploatacji surowców dopuszcza się możliwość lokalizowania farm ogniw fotowoltaicznych w okresie do czasu podjęcia eksploatacji oraz po jej zakończeniu jako możliwy kierunek rekultywacji o mocy powyżej 100 kW. Tylko na terenie jednego złoża „Dobroń Duży II” jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się, obok ogniw fotowoltaicznych także zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny.

Dla terenów lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych (odnawialne źródła energii) – ustala się:

- maksymalna wysokość urządzeń – 5 m,
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - 90 % powierzchni działki,
- minimalny udział terenu biologicznie czynnego – 10 %,

2.4. Kierunki zagospodarowania przestrzennego strefy południowej

W skład strefy południowej wchodzi następujące sołectwa: sołectwo Barycz położone po północnej stronie drogi ekspresowej S-8 oraz wsie: Ldzań, Kolonia Ldzań, Morgi, Brogi, Zimne Wody. Ponadto na obszarze strefy znajdują się tereny należące do PGL Nadleśnictwo Kolumna.

Podstawą działań przestrzennych na terenie strefy południowej jest umacnianie istniejącego układu i struktury osadniczej z wiodącą funkcją zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych we wsi Ldzań oraz rekreacji indywidualnej na działkach. Istotną jest tu także funkcja ochrony istniejących wartości przyrodniczych i krajobrazowych związanych z doliną rzeki Grabi oraz zachowanie i ochrona cech krajobrazu kulturowego wsi Ldzań. Marginalnym dla strefy jest kontynuowanie powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych – piasków kwarcowych z udokumentowanego złoża Teodory II – Rejon II i ~~Rejon III~~. Innowacją jest jedynie, wnioskowany przez właścicieli gruntów wsi Barycz przemysłowy sposób zabudowy na gruntach położonych w sąsiedztwie drogi ekspresowej S-8, która bardzo się przybliżyła w ostatecznym przebiegu do wsi w porównaniu do przebiegu przedstawionego w poprzednich edycjach studium. W niniejszym studium rezygnuje się z dalszego utrzymywania terenów o wskazywanej dotychczas funkcji rekreacyjnej bez zabudowy, w rejonie ujścia rzeki Pałusznicy do Grabi w granicach obszaru naturalnego.

W strefie południowej przebiega odcinek drogi *wojewódzkiej (d.krajowej Nr 12)* i tu na jej skrzyżowaniu z drogą ekspresową S-8 został zrealizowany węzeł komunikacyjny „Łask”. Ze strony władz gminy Dobroń, a także władz miasta i gminy Łask płynie do projektu zmiany studium wnioski o korektę granicy administracyjnej gminy i przekazanie gminie Łask fragmentu kompleksu lasów państwowych do gminnej drogi lokalnej relacji Ostrów – droga *wojewódzka* w Teodorach.

Przedstawione już w dotychczasowym studium gminy Dobroń zasięgi uciążliwości hałasowej od lotniska wojskowego „Łask” nie ograniczają zabudowy i kierunków zagospodarowania przestrzennego w tej strefie, niemniej niemal cała strefa południowa leży w granicach strefy ograniczeń od lotniska Łask. W strefie obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy i innych elementów zagospodarowania do 340 m npm oraz we fragmencie południowo-zachodnim obejmującym wyłącznie tereny leśne – do 235 m npm. Zasięgi te są przedstawione na rysunkach studium.

Podobnie, jak w strefie północnej i centralnej, na obszarach wiejskich przewidzianych do zabudowy, na rysunku Studium wprowadzono oznaczenia:

- tereny zabudowy zagrodowej z uzupełniającą funkcją zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług lokalnych,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usług lokalnych,
- tereny zabudowy o funkcjach mieszanych; mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej z uzupełniającą funkcją zabudowy zagrodowej i agroturystyki,
- tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej) z uzupełniającą funkcją wypoczynku zbiorowego,
- tereny rekreacyjne w dolinie Grabi bez zabudowy,
- tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych,
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców z uzupełniającą funkcją odnawialnych źródeł energii w zakresie ogniw fotowoltaicznych,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów w Róży (istniejące) oraz tereny rezerwy rozwojowej dla zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów (we wsi Barycz) z uzupełniającą funkcją odnawialnych źródeł energii w zakresie ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW.

Zabudowa istniejąca na terenach rolniczych, poza oznaczonymi na rysunku Studium terenami budowlanymi powinna zachować prawo egzystencji z możliwością ewentualnej rozbudowy czy modernizacji jednak bez rozszerzenia terenów działki budowlanej (rozbudowa w ramach istniejącego siedliska).

Przedstawiony układ funkcjonalno-przestrzenny strefy uwzględnia zasady kształtowania środowiska zarówno w aspekcie ochronnym, jak i przez ograniczenie zagrożeń. Istotne są tu ograniczenia dla zabudowy w dolinie rzeki Grabi i w jej bezpośrednim sąsiedztwie, które mogą negatywnie wpłynąć na stan siedlisk przyrodniczych. W dolinie rzeki Grabi, w bezpośrednim sąsiedztwie w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Grabia PLH 100021, nie jest planowana żadna nowa zabudowa. W studium utrzymuje się tereny ekstensywnie użytkowanych pastwisk VI klasy bonitacyjnej należących do Wspólnoty Wsi Ldzań i okazjonalnie wykorzystywane jako tereny rekreacyjne. Tradycja ta sięga ostatnich 30-40 lat i jest głęboko zakorzeniona w świadomości mieszkańców. Są one położone w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru naturalnego. Tereny te nie są wyposażone w żadne urządzenia infrastruktury technicznej, typowe dla całorocznych terenów rekreacyjnych. W obecnej edycji studium uzbrojenie tych terenów nadal nie jest planowane. Jako tereny rekreacyjne bez zabudowy były uwidaczniane we wszystkich dotychczasowych edycjach studium(...) Gminy Dobroń. Nie przewiduje się zmian w charakterze produkcji rolniczej. W niniejszym studium całkowicie rezygnuje się z rezerwy terenowej dla projektowanego w przeszłości zbiornika retencyjnego „Ldzań”. W strefie, podobnie jak w całej gminie, nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów (przedstawione wskaźniki należy traktować jako materiał informacyjny dla autorów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów).

Dla terenów **zabudowy zagrodowej z uzupełniającą zabudową mieszkaniową jednorodziną i usługami lokalnymi** zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 40% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej
 - 30 % powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 35 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, także zabudowy o funkcji usługowej,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - 30% powierzchni działki dla zabudowy zagrodowej,
 - 50 % powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 35 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej, także zabudowy o funkcji usługowej,
- c) maksymalna wysokości budynków do kalenicy:
 - mieszkalnych 10 m,
 - gospodarczych i garażowych 7 m,
 - usługowych 8 m,
 - mieszkalno-usługowych – 10 m;
- d) połacie dachowe wszystkich budynków – w przewadze spadowe o kącie nachylenia 20-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla parterowych budynków usługowych o powierzchni zabudowy do 60 m², dopuszczeniem jednospadowych dla budynków gospodarczych i garaży oraz adaptacją dachów o dotychczasowej geometrii,
- e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (włącznie z dopuszczalną uzupełniającą funkcją usługową) 1000 m², a dla zabudowy zagrodowej – 1500 m², dla zabudowy o wyłącznej funkcji usługowej – 500 m²,

Dla terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uzupełniającą funkcją usług lokalnych**,

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - 30 % powierzchni działki o zabudowie wyłącznie mieszkaniowej,
 - 35 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, także zabudowy o funkcji usługowej,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego:
 - 50 % powierzchni działki zabudowie wyłącznie mieszkaniowej,
 - 40 % powierzchni działki w przypadku zlokalizowania na niej, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, także zabudowy o funkcji usługowej,
- c) maksymalna wysokości budynków do kalenicy:
 - mieszkalnych i(lub) mieszkalno-usługowych 10 m,
 - gospodarczych i garażowych 5 m,
 - usługowych 8 m,
- d) połacie dachowe wszystkich budynków – w przewadze spadowe o kącie nachylenia 20-45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego dla parterowych budynków usługowych, dachu jednospadowego lub płaskiego dla budynków gospodarczych i garażowych oraz adaptacją dachów o dotychczasowej geometrii,
- e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (włącznie z dopuszczalną uzupełniającą funkcją usługową) 800 m²,

Dla terenów **zabudowy o funkcjach mieszanych: mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej z uzupełniającą funkcją zabudowy zagrodowej i agroturystyki** zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 40 % dla zabudowy zagrodowej i 15 % dla zabudowy rekreacyjnej,
- b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 30 % dla zabudowy zagrodowej i 70 % dla zabudowy rekreacyjnej,
- c) maksymalna wysokość budynków – mieszkalnych 9 m, gospodarczych i garażowych 6 m, rekreacyjnych 7,5 m, budynków służących potrzebom prowadzonych gospodarstw rolnych (stodoły, obory) do wysokości budynku mieszkalnego w zagrodzie,
- d) połacie dachowe budynków mieszkalnych i rekreacyjnych – w przewadze spadowe o kącie nachylenia 20-45°, z dopuszczeniem dachów płaskich lub jednospadowych dla budynków gospodarczych i garażowych oraz budynków rekreacyjnych w tych fragmentach obszaru, gdzie takie występują w sąsiedztwie,
- e) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej 800 m², dla zabudowy zagrodowej – 1200 m²,
- f) udział funkcji usługowej jako dopuszczalnej – maksymalnie 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Dla terenów **zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej)** zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 15% powierzchni działki rekreacyjnej,
- b) minimalny wskaźnik terenu biologicznie czynnego – 70%,
- c) maksymalna wysokość budynków – 7,5 m,

- d) geometria dachów: zalecane spadowe o kącie nachylenia 20-45°, ale dopuszcza się też płaskie i jednospadowe, bowiem takie też tu występują obecnie.
- e) minimalna powierzchnia działki rekreacyjnej – 1000 m²,
- f) dla dopuszczalnej zabudowy wypoczynku zbiorowego: wskaźnik powierzchni zabudowy – 35 % powierzchni działki, 40 % minimalny udział terenu biologicznie czynnego, maksymalna wysokość budynków – 8 m.

Dla terenów **zabudowy usługowej, w tym usług publicznych oraz dopuszczalnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** – zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 50%,
- b) minimalny wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego – 30%,
- c) maksymalna wysokość budynków usługowych – 12 m, budynków magazynowych stanowiących zaplecze – 6 m,
- d) dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna to budynki o maksymalnej wysokości 9 m do kalenicy i dachach spadowych o kątach w przedziale 20-45°.
- e) minimalna powierzchnia dzielonych działek 1000 m².

Dla **terenów zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów we wsi Róża i terenów rezerw terenowych pod zabudowę produkcyjno-usługową, składów i magazynów** (tylko we wsi Barycz) zaleca się:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%,
- b) minimalny udział terenu biologicznie czynnego – 20% powierzchni działki,
- c) maksymalna wysokość budynków (nie dotyczy obiektów technologicznych związanych z funkcją terenu) – 15 m,
- d) geometria dachów – dowolna,
- e) minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,

Na terenach rezerw terenowych pod zabudowę produkcyjno-usługową dopuszcza się możliwość lokalizowania farm ogniw fotowoltaicznych.

Na terenach przewidzianych do eksploatacji surowców, w granicach wg rysunku studium, dopuszcza się możliwość lokalizowania farm ogniw fotowoltaicznych w okresie do czasu podjęcia eksploatacji oraz po jej zakończeniu (tylko jako możliwy, a nie obowiązujący) kierunek rekultywacji. Wysokość urządzeń fotowoltaicznych – 5 m.

2.5. Ustalenia dla obszarów ograniczonego użytkowania dotyczących lotniska wojskowego „Łask” oraz powierzchnie ograniczające zabudowę w rejonie lotniska cywilnego „Łódź/Lublinek”

Dla lotniska wojskowego położonego w gminie Buczek, ale mającego obszar oddziaływania w sąsiednich gminach, został ustanowiony, w drodze podjęcia uchwały Sejmiku Województwa Łódzkiego w Łodzi, **obszar ograniczonego użytkowania**. Fragment obszaru ograniczonego użytkowania wkracza również na południową część gminy Dobroń, jest to podobzar B.

Obszar ograniczonego użytkowania ze względu na hałas lotniczy podzielono na strefy o różnej uciążliwości, z których w granicach gminy Dobroń znajduje się fragment podobzaru B. Obszar ten w gminie Dobroń praktycznie nie obejmuje terenów zabudowanych, jednak sąsiaduje bezpośrednio z niewielkiej części z terenami istniejącej indywidualnej zabudowy rekreacyjnej w obrębie Barycz.

Podobzar B obejmuje obszar, którego granicę wewnętrzną wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu $L_{Aeq N} = 50$ dB, zewnętrzną granicę podobzaru B wyznacza izolinia równoważnego poziomu dźwięku A dla pory nocy, wyrażonego wskaźnikiem hałasu $L_{Aeq N} = 45$ dB.

W podobzarze B wprowadza się następujące ograniczenia w zakresie przeznaczenia terenu:

- a) zakaz tworzenia stref ochronnych „A” uzdrowisk,
- b) zakaz przeznaczania terenu pod budowę szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, działających w nocy.

Granice powierzchni ograniczających wysokość zabudowy

Parametry powierzchni ograniczających dla lotniska wojskowego Łask

1. Rzędna wyjściowa – 190,00 m npm

2. Powierzchnie podejścia:

GKL (Główny Kierunek Lądowania)

- rzędna początkowa – 192,20 m npm
- długość pierwszej części (1a) – 8000 m
- nachylenie pierwszej części (1a) -1:100
- długość drugiej części (1b) – 3500 m
- nachylenie drugiej części (1b) – 1:50
- długość części poziomej – 3500 m
- całkowita długość powierzchni podejścia 15000 m

PKL (Pomocniczy Kierunek Lądowania)

- rzędna początkowa – 187,70 m npm
- długość pierwszej części (1a) – 8000 m
- nachylenie pierwszej części (1a) – 1:100
- długość drugiej części (1b) – 3500 m
- nachylenie drugiej części (1b) – 1:50
- długość części poziomej – 3500 m
- całkowita długość powierzchni podejścia – 15000 m

3. Powierzchnia przejściowa:

- nachylenie – 1:10

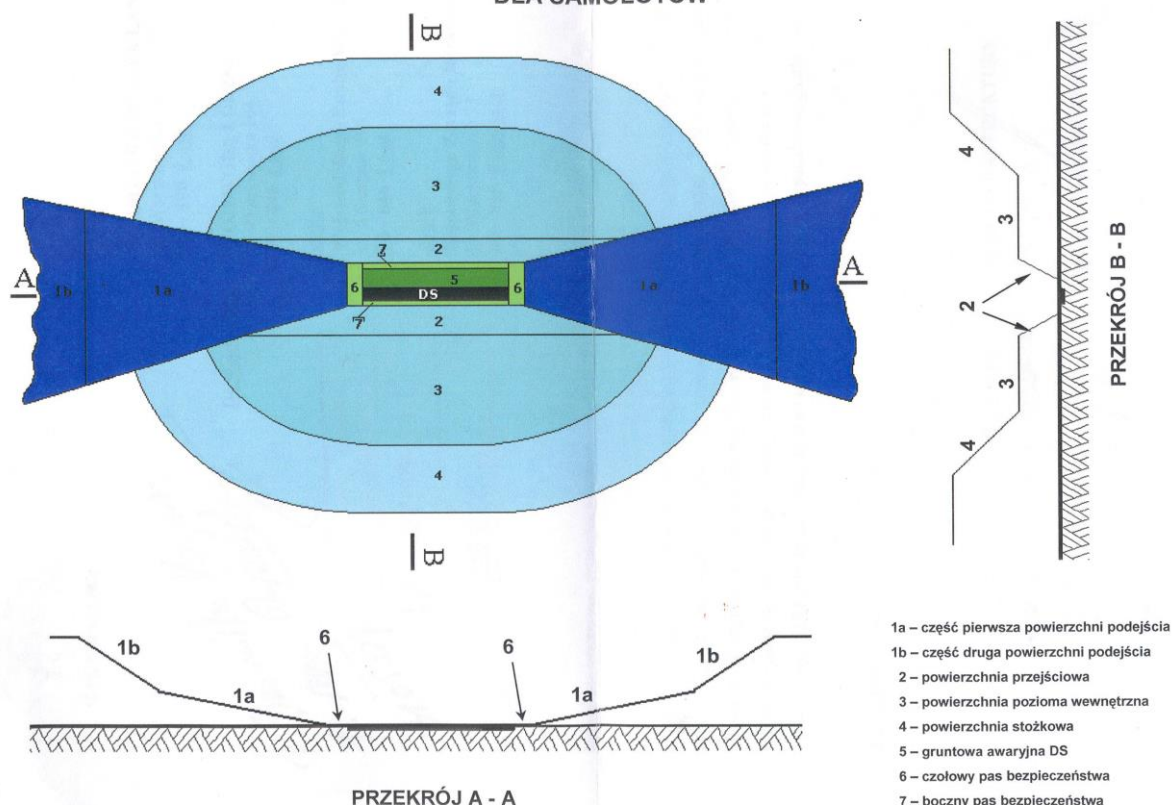
4. Powierzchnia pozioma wewnętrzna:

- wysokość – 235,00 m npm

5. powierzchnia stożkowa:

- nachylenie – 1:25
- długość (pozioma) – 2625 m
- rzędna krawędzi zewnętrznej – 340,00 m npm

SCHEMAT POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH LOTNISKA LOTNICTWA PAŃSTWOWEGO DLA SAMOLOTÓW



Obiekty budowlane i obiekty naturalne w otoczeniu lotniska nie mogą stanowić zagrożenia dla startujących i lądujących statków powietrznych i muszą być zgodne z Ustawą Prawo lotnicze.

Ustalenia dotyczące strefy ochronnej od terenu zamkniętego - jednostki radiolokacyjnej we Wronowicach nie mają praktycznie zastosowania do kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń, bowiem ustalona strefa ochronna obejmuje wyłącznie tereny leśne w kompleksie lasów państwowych.

Północny fragment gminy Dobroń obejmujący część sołectwa Wymysłów Francuski, Wymysłów Piaski i część kompleksu leśnego Lasów Państwowych Nadleśnictwa Kolumna leży w granicach powierzchni ograniczających wysokość zabudowy w rejonie lotniska cywilnego „Łódź/Lublinek”. Wysokość ta wynosi 330,4 m npm i zważywszy na to, że obecny poziom ukształtowania terenu nie przekracza 200 m npm oraz nie są planowane wysokie dominanty budowlane w rodzaju elektrowni wiatrowych – wysokość ta będzie zachowana nie stwarzając barier dla rozwoju tego obszaru. Zasięg powierzchni ograniczających został wniesiony na rysunek studium. W zakresie realizacji obiektów oraz zagospodarowania terenów w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość obiektów budowlanych oraz naturalnych w otoczeniu lotniska Łódź-Lublinek obowiązują parametry określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego.

3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego. Wytyczne określania zasad ochrony w planach miejscowych.

Ochrona zabytków i opieka nad zabytkami stanowi konstytucyjny obowiązek każdego obywatela, zaś samorząd terytorialny jest do zobowiązany do zapewnienia w tym celu warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych. Na mocy przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się w szczególności ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru i ich otoczenia, innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz wszelkie inne zainwentaryzowane wartości kulturowe, nie zawsze mające charakter i przymioty zabytku (np. krajobraz). Najwłaściwszy sposób ochrony zabytków należy ustalić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obiekty o szczególnych wartościach kulturowych i historycznych należy chronić poprzez odpowiednie działania konserwatorskie. Studium określa podstawowy kierunek tych działań.

Zabiegi konserwatorskie mają na celu głównie:

- zachowanie walorów historycznych
- wyeksponowanie regionalnych odrębności,
- usuwanie elementów zagrażających ochronie i ekspozycji zabytków,
- zachowanie równowagi pomiędzy ochroną dóbr kultury a rozwojem cywilizacyjnym i przestrzennym.

W odniesieniu do:

- **obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków** wyszczególnionych na str. 36 studium – ustalenia wynikają wprost z ustawy, tj. wszelkie działania związane z zabytkiem wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który na wniosek właściciela bądź posiadacza zabytku wydaje wytyczne konserwatorskie określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia, wykonania prac konserwatorskich, a także zakres zmian dopuszczalnych w zabytku.

- **zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym również do wojewódzkiej ewidencji zabytków** wyszczególnionych w części uwarunkowań, **należy:**

Wszystkie obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur w następujący sposób:

- a) przy zagospodarowywaniu i użytkowaniu budynków ustalić obowiązek trwałego zachowania ich wartości. Działania, które mogą mieć wpływ na wygląd elewacji bądź mogą przyczynić się do zmiany wyglądu wymagają współdziałania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków,
- b) adaptacja, przebudowa lub rozbudowa budynku jest dopuszczalna wyłącznie w sytuacji, która nie doprowadzi do niekorzystnych zmian w skali i nie doprowadzi do zniekształcenia formy, ponadto powinna uwzględniać zachowanie historycznej proporcji, detalu, tradycyjnych technik, materiałów, a także faktur wypraw wewnętrznych;
- c) zachowaniu powinny podlegać skala obiektów, forma dachu, podziały elewacji, w tym także proporcje otworów zewnętrznych i formy zewnętrznej stolarki otworowej, detal architektoniczny elewacji, historyczny podział okien i w miarę możliwości, w obiektach prezentujących bogatą stylistykę elewacji, rozważyć zakaz wykonywania zewnętrznego docieplania elewacji.
- d) rozbiórkę budynków zabytkowych można dopuścić w sytuacjach uzasadnionych ich stanem zachowania i przy braku możliwości technicznych dla ich remontu – Wojewódzki Konserwator Zabytków może jednak nałożyć obowiązek wykonania dokumentacji inwentaryzacyjnej obiektu likwidowanego;
- e) wszelkie zmiany w sąsiedztwie zabytków, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. ekspozycyjne i użytkowe), przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów oraz sposób zagospodarowania przestrzeni, nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości.

Gminna ewidencja zabytków jest zbiorem otwartym, podlegającym zmianom. Zgodnie z wolą Rady Gminy w Dobroniu, gminna ewidencja zabytków powinna zostać zweryfikowana pod kątem jej ilościowego ograniczenia tylko do najwartościowszych obiektów.

- obszarów wymagających ścisłej i częściowej ochrony konserwatorskiej tj. parku w Dobroniu i cmentarza w Dobroniu. Sposób ochrony został ustalony w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zaś granice stref, zgodne z tym planem zostały wniesione na rysunek studium. Granice te dla parku są większe niż teren pozostający we władaniu komunalnym, gdyż obejmują park wraz z dużym stawem i budynkiem mieszkalnym stanowiącym niegdyś integralną część założenia parkowego, zabytkowy kościół p.w. Św. Wojciecha wraz z zabytkową dzwonnica i całą działką kościelną, parking przykościelny, budynek parafialny, rolniczy, niezabudowany teren położony na wschód od kościoła oraz działkę Nr 645 z budynkiem mieszkalnym wpisanym do ewidencji konserwatorskiej. W niniejszym opracowaniu wykorzystano też odrębnie wykonany „Projekt rewaloryzacji parku w Dobroniu”, w którym zawarta jest propozycja podniesienia do rangi prawa miejscowego najważniejszych działań mających na celu zachowanie, z przywróceniem świetności, i ożywienie tego obszaru uznanego jako przestrzeń publiczna. Granice strefy 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) 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.

- dla wpisanego do rejestru zabytków zespołu zabytkowego młyna w Talarze **ustala się strefę ekspozycji architektoniczno-krajobrazowej**, w której należy ograniczyć wszelkie inwestycje i propozycje zmian zagospodarowania terenu, w tym również nasadzeń zieleni wysokiej, które mogą mieć wpływ na zmiany w odbiorze wizualnym zabytku i jego najbliższego otoczenia.

- strefy ochrony archeologicznej i obszaru stanowisk archeologicznych, które obejmują miejsca występowania zarejestrowanych (istniejących) i potencjalnych stanowisk archeologicznych oraz ich koncentrację obszarową. *Na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.*

Stanowiska archeologiczne powinny znajdować się w strefach ochrony archeologicznej stanowiących ich otulinę. Wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

- obszaru o cechach krajobrazu kulturowego – ochrona powinna polegać na zachowaniu tradycyjnych i zachowanych cech zabudowy i zagospodarowania, w tym głównie ochronie istniejących relikwów tradycyjnej, często drewnianej zabudowy wiejskiej, kształtowaniu linii zabudowy, geometrii dachów i skali nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącej zabudowy, utrzymywaniu układu podziałów działek i nawiązywania do tego układu nowych sposobów zagospodarowania.

Aktualnie, proponowane w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego utworzenie parku kulturowego „Młynów nad Grabią” w formie szlaku turystycznego nie jest przez władze gminy rozważane.

4. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk. Wytyczne określenia zasad ochrony w planach miejscowych.

4.1. Ochrona środowiska

4.1.1. Ochrona wód podziemnych

Obszar gminy Dobroń stanowi część Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka” o dużych zasobach wód podziemnych zalegających w utworach kredy dolnej. Wody w utworach kredy dolnej występujące tu na bardzo dużej głębokości nie wymagają ochrony. Ze względu na swą

dostępność (płytkie zaleganie), dużą zasobność i dobrą jakość – bezwzględnej ochronie powinien podlegać poziom wodonośny kredy górnej, stanowiący główny użytkowy poziom wodonośny na obszarze gminy, a na części terenu stanowiący pierwszy od powierzchni terenu poziom wodonośny. Tereny te jako szczególnie zagrożone wniesiono na rysunek studium. Z zasobów poziomu górnej kredy korzystać miało ujęcie wód podziemnych dla miasta Pabianice zlokalizowane w rejonie wsi Chechło Pierwsze i Chechło Drugie. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne tego ujęcia wynoszą 1100 m³/h. Ujęcie „Chechło-Dobroń” nie posiada ustanowionej strefy ochrony pośredniej, a w ostatnim okresie okazało się, że nie ma uzasadnionych potrzeb utrzymywania i konserwacji wykonanych 4 studni głębinowych dla miasta Pabianice. Po prostu nie ma zapotrzebowania na tę wodę i miasto Pabianice postanowiło te studnie fizycznie zlikwidować. Pozostała jedna studnia, z której awaryjnie może być zasilany system wodociągowy miasta Pabianice. W granicach obszaru zasobowego – wszystkie tereny zabudowane i przewidziane w studium do zabudowy są przewidziane do skanalizowania gminną siecią kanalizacji sanitarnej.

Wody w utworach dolnej kredy (GZWP nr 401) zalegające bardzo głęboko i nie są przewidziane w najbliższym okresie do eksploatacji. Ich zasoby i jakość nie są więc zagrożone.

4.1.2. Ochrona wód powierzchniowych.

Obecnie tereny pod wodami zajmują około 80 ha. Składają się nań: Grabia i Pałusznicza w obrębie koryt rzecznych, inne bezimienne cieki oraz wody 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” i „Łask” w granicach gminy Łask. Pozostałe stawy i oczka wodne, jako elementy korzystne dla stosunków wodnych obszaru i stanowiące pozytywny element krajobrazu - należy zachować. W niniejszej zmianie studium przedstawiono także lokalizację wybudowanego niedawno zbiornika okresowych wód deszczowych związanych z porządkowaniem systemu odwodnienia części miasta Pabianice i części gminy Dobroń w zlewni dopływu Pałuszniczy spod Pabianic. W niniejszym studium uwzględniony też został wniosek Burmistrza Łasku o zmianę kierunku rekultywacji terenu poeksploatacyjnego na złożu piasku Teodory II – rejon II z leśnego na rekreacyjno-sportowy. Przewiduje się także budowę wnioskowanych przez Nadleśnictwo Kolumna na terenie lasów państwowych lokalizację zbiorników retencyjnych „Dobroń”, „Mogilno I”, „Mogilno II”, „Mogilno III” oraz „Wymysłów Piaski”. Są to niewielkie zbiorniki wodne o niewielkiej pojemności, służące wyłącznie potrzebom siedlisk leśnych. Nie jest w niniejszym studium przewidywana budowa zbiornika „Ldzań” na rzece Grabi i gmina wnosi o wykreślenie tego zadania z Wojewódzkiego Programu Małej Retencji.

4.1.3. Zasady ochrony wód.

Obszary ochrony wód - zarówno podziemnych jak i powierzchniowych podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony wód.

Zgodnie z zasadami wynikającymi z nadrzędnej polityki kraju i regionu oraz wnioskami RZGW w Poznaniu, ochrona wód powinna być realizowana przez maksymalne ograniczenie zrzutów zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych, toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych. Rozwiązania techniczne powinny uwzględniać:

- budowę komunalnych oczyszczalni ścieków wraz z budową zbiorczej kanalizacji sanitarnej i deszczowej eliminującej w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych i deszczowych. Gmina Dobroń przystąpiła do krajowego programu oczyszczania ścieków komunalnych poprzez utworzenie aglomeracji „Dobroń”, w tym m.in. rozbudowę gminnej oczyszczalni ścieków przy ul. Zakrzewki i budowę systemu kanalizacji sanitarnej w I etapie dla wsi Dobroń, część Dobronia Małego i prawie całą wieś Chechło Drugie, a w II etapie - włączenie się do systemu przez wieś Dobroń Mały, Dobroń Duży i Mogilno Małe. 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 gminnej,
- objęcie wszystkich możliwych obszarów zbiorczą kanalizacją sanitarną i deszczową z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków. W gminie Dobroń przyjęto, że skanalizowanie wsi Chechło Pierwsze nastąpi poprzez odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków w Pabianicach, a skanalizowanie wsi Przygoń - poprzez odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Łasku-Kolumnie. Dla pozostałych obszarów rozważana jest budowa wiejskiej oczyszczalni ścieków we wsi Ldzań i Orpelów.

- o dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach lub odprowadzanie ich do szamb tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną, przy czym lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków należy dodatkowo ograniczyć do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych (wyłącza się z takich możliwości zlewnię projektowanego zbiornika „Kolumna” i tereny z płytkim wstępowaniem podłoża wapiennego oraz 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. Na pozostałych terenach zaleca się zakazać lokalizacji przydomowych oczyszczalni, a ewentualne ich dopuszczenie wraz z warunkami tego dopuszczenia powinny ustalić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- o dopuszczenie odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązania tymczasowego do czasu wybudowania sanitarnej kanalizacji zbiorczej,
- o kompleksowe rozwiązanie odprowadzania ścieków deszczowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami. Wszędzie, gdzie jest to możliwe, obowiązuje preferencja do wykorzystania tych wód na miejscu lub wykorzystania ich w zamkniętych obiegach wody na małych obszarach. Obowiązuje przy tym zasada, aby zatrzymać na miejscu wszystkie odpływy, które ze względu na swoje zanieczyszczenie nie wymagają odprowadzenia do kanalizacji, wykorzystać je, a nadmierne odpływy rozsączyć w gruncie. Jeżeli jest to niemożliwe - koniecznym jest opóźnianie odprowadzenia wód opadowych do wód otwartych. To zadanie gmina może realizować sama ustalając w/w zasady w planach miejscowych oraz poprzez nakładanie na poszczególnych inwestorów i zarządców terenów w/w obowiązków w stosownych decyzjach administracyjnych (m.in. o ustaleniu warunków zabudowy, w decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego),
- o zakaz rolniczego wykorzystania ścieków w strefach ochronnych ujęć i zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych,
- o dostosowanie do struktur geologicznych, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie uciążliwych dla środowiska.

Na terenie gminy Dobroń występują obszary zagrożone powodzią w dolinie Grabi i Pałusznicy oraz obszary narażone na lokalne okresowe podtopienia. *Z dniem przekazania gminie przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej map zagrożenia i ryzyka powodziowego w dolinach rzek Grabi i Pałusznicy, co nastąpiło 20 kwietnia 2015 r. stały się one obowiązującymi dokumentami do uwzględniania w planowaniu przestrzennym i zarządzaniu kryzysowym w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych. Zasięgi tych obszarów zostały wniesione na rysunki studium,*

W odcinkach doliny rzeki Pałusznicy oraz w innych fragmentach gminy występują tereny okresowo podtapiane. Zarówno jedne jak i drugie z w/w terenów zakwalifikowano w niniejszym studium jako tereny wyłączone z zabudowy, nie lokalizując na nich nowych zadań inwestycyjnych. Wyjątkiem jest miejsce, gdzie od kilkunastu lat, we wszystkich edycjach studium wskazano tereny pola biwakowego nad Grabią, na gruntach wspólnoty wsi, bez możliwości wznoszenia obiektów budowlanych.

4.1.4. Ochrona zasobów glebowych

Rejony występowania gleb o najwyższych w skali gminy bonitacjach, powinny stanowić podstawę dla efektywnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, bowiem jakość gleb decyduje o jej potencjale. Preferowane są ekologiczne formy produkcji rolnej. Uszczuplanie go na inne cele niż rolnicze musi być rozważne, a przede wszystkim racjonalne. W niniejszym studium wszystkie kompleksy gleb o wysokiej - III klasie bonitacyjnej zostały zaliczone do rolniczej przestrzeni produkcyjnej predystynowanej do rozwoju intensywnego rolnictwa. Na tych obszarach, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku studium jako przewidziane do zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody właściwych organów na ich przeznaczenie na cele nierolnicze, obowiązuje ograniczenie nowej zabudowy wyłącznie do przypadków uzasadnionych potrzebami prowadzonego gospodarstwa rolniczego. Do tych obszarów zaliczono także kompleksy gleb IV klasy bonitacyjnej otaczające klasę III. Obszary te są przewidziane do zagospodarowania w kierunku ogólnorolnym, poprawy struktury agrarnej, zwiększania areалу istniejących gospodarstw rolnych przy dopuszczeniu realizacji sieci i urządzeń liniowych infrastruktury technicznej i dróg.

Szczególnie istotna w niniejszym studium jest kwestia ochrony lub całkowitej zmiany przeznaczenia obecnych terenów rolniczych o relatywnie wysokiej wartości bonitacyjnej gruntów w rejonie węzła komunikacyjnego „Dobroń”. W tym względzie zaniechano utrzymywania dotychczasowego stanowiska ustalającego priorytet ochrony gleb i rolniczego ich wykorzystania na rzecz powstania rejonu dla funkcji logistycznych produkcyjno-usługowych. Rejon ten wymaga sporządzenia planu miejscowego i w toku prac planistycznych uzyskania zgody właściwego organu na przeznaczenie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze.

Dla obszarów występowania kompleksów trwałych użytków zielonych, oznaczonych na rysunku studium ustala się zakaz zabudowy za wyjątkiem urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną. Dopuszczalne są tu zadrzewienia jako element obudowy biologicznej cieków i rowów.

Na rysunek studium wniesione są granice terenów zmeliorowanych, chronione przed zagospodarowaniem nierolniczym. W przypadku braku możliwości ich pełnego zachowania, należy urządzenia melioracyjne przebudować w sposób umożliwiający funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiednich. Przy zmianie przeznaczenia powierzchni objętych drenażem konieczna jest kompleksowa przebudowa sieci drenarskiej. Realizacja robót związanych z w/w przebudową winna być poprzedzona wyrażeniem stanowiska w tym przedmiocie przez Marszałka Województwa Łódzkiego. Jest to warunek konieczny ze względu na sprawność funkcjonowania całego systemu.

Grunty marginalne, odłogowane i mało przydatne dla produkcji rolniczej należy przeznaczyć na tworzenie nowych powierzchni leśnych, rozwój funkcji rekreacyjnej, ewentualnie na potrzeby innych funkcji, bezkolizyjnych w stosunku do otoczenia.

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

W niniejszej zmianie studium przeznaczono także pod zabudowę mieszkaniową kompleks terenów dotychczas użytkowanych rolniczo w miejscowości Chechło Drugie położonego pomiędzy ulicami Lipową, Mokrą i Ogrodową, od wielu lat wnioskowaną przez właścicieli gruntów. Obszar ten powinien pozostać w rolniczym użytkowaniu jeszcze przynajmniej przez najbliższych 10 lat od uchwalenia niniejszej zmiany studium, bowiem na ten okres wyznaczono wystarczająco dużo terenów z przeznaczeniem pod zabudowę zarówno w studium jak i w miejscowych planach zagospodarowania już obowiązujących i będących w toku sporządzania. Dopiero po tym okresie, gdy wyczerpią się rezerwy terenowe i zostanie przygotowane uzbrojenie zewnętrzne – teren powinien zostać udostępniony do zabudowy i zagospodarowania po obowiązkowym sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W niniejszym studium nie ustala się na przeciwwskazań do dokumentowania perspektywicznych zasobów złóż kopalin i po stwierdzeniu opłacalności – ich możliwej eksploatacji powierzchniowej na gruntach rolnych niższych klas bonitacyjnych (V-VI).

4.1.5 .Koncepcja kształtowania systemu ekologicznego

Układ dolin i cieków wraz z towarzyszącymi im obniżeniami powypiskowymi tworzy lokalny system korytarzy ekologicznych gminy. Wiodącym elementem tego układu jest dolina Grabi i jej dopływy - Pałuszniczy. Układ ten wyróżnia się cennymi walorami krajobrazowymi, dużymi zasobami wód podziemnych i powierzchniowych, cenną różnorodnością florystyczną i faunistyczną oraz istotną funkcją klimatyczną. Te różne komponenty środowiska przyrodniczego tworzą 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 o 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 niezabudowane dotychczas obszary dolin i obniżeń dolinnych postanowiono 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.

Opisane wyżej zasady i warunki ochrony zasobów środowiska przyrodniczego gminy, należy uwzględniać we wszystkich opracowaniach planistycznych, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o ustalaniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o

warunkach zabudowy, a także w decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego.

4.1.6. Ochrona powietrza

Podstawowymi źródłami emisji zanieczyszczeń do atmosfery są obiekty produkcyjne, usługowe, budownictwo mieszkaniowe, transport (komunikacja) oraz indywidualne paleniska domowe, oparte o konwencjonalne nośniki energii cieplnej. Powinno się wziąć pod uwagę potrzebę pozyskiwania mniej szkodliwych źródeł ciepła, jak np. oparcie gospodarki cieplnej gminy o gaz ziemny lub odnawialne źródła energii. Gmina powinna propagować ekologiczne źródła energii również na terenach usługowych, produkcyjnych oraz o funkcji mieszanej z dopuszczeniem usług. Między innymi ma temu służyć dopuszczenie lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową, składy i magazyny oraz na wskazanych w studium terenach rolnych i na niektórych terenach powierzchniowej eksploatacji surowców. Ponadto cele ochrony powietrza będą realizowane poprzez zastosowanie technologii eliminujących szkodliwe emisje.

Należy zaznaczyć, że gmina Dobroń objęta jest uchwałą Nr XXXV/690/13 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie programu ochrony powietrza dla strefy w województwie łódzkim w celu osiągnięcia poziomu dopuszczalnego pyłu zawieszonego i poziomu docelowego benzo(a)pirenu zawartego w pyłe zawieszonym PM₁₀ oraz planu działań krótkoterminowych (nazwa strefy: strefa łódzka, kod strefy PL 1002). Podobny program dla ochrony powietrza w celu osiągnięcia poziomu docelowego ozonu przyziemnego Sejmik Województwa Łódzkiego przyjął uchwałą Nr XIV/234/11 z dnia 30 sierpnia 2011 r. (nazwa strefy: strefa łódzka, kod strefy: PL 1-0.00.b.23), w którym gmina Dobroń także ma uczestniczyć.

4.1.7. Kształtowanie krajobrazu i terenów przyrodniczo cennych.

Na obszarze gminy powstają nowe tereny zieleni oraz tereny leśne. W celu poprawy funkcjonowania środowiska oraz podniesienia walorów przyrodniczo-krajobrazowych w studium zawarto następujące ustalenia:

- zalecenie stosowania zieleni izolacyjnej lub innej formy osłony zielenią elementów nie pasujących do środowiska,
- zachowanie i ochrona istniejących lokalizacji stanowisk archeologicznych.

Problemem z punktu widzenia kształtowania krajobrazu są jego przekształcenia, spowodowane eksploatacją surowców o znaczeniu przemysłowym (Teodory II, rejon wsi Dobroń Duży i Mogilno Duże). Wyróbiska poeksploatacyjne są i będą jednak systematycznie rekultywowane, przy czym w Teodorach o kierunku leśnym i rekreacyjnym, a na wyrobisku złoża „Dobroń Duży” o kierunku wodnym. Należy założyć, że powierzchnie terenu przeznaczone pod powierzchnię eksploatację będą się powiększać. Systematycznie są dokumentowane nowe zasoby tych surowców.

Wszelkie działania w granicach terenów górniczych winny być zintegrowane w celu:

- wykonania uprawnień określonych w koncesjach udzielonych użytkownikom złóż,
- zapewnienia bezpieczeństwa powszechnego,
- ochrony środowiska ze szczególnym uwzględnieniem ochrony wód podziemnych oraz obiektów budowlanych.

Ingerencja w krajobraz z tytułu budowy farm elektrowni wiatrowych dotychczas w gminie Dobroń nie nastąpiła i władze gminy przyjęły zasadę, że nie nastąpi. Teren we fragmentach jest uznawany jako atrakcyjny dla inwestorów, jednak – jak dotychczas – skutecznie blokowany przez mieszkańców gminy przed niechcianymi turbinami wiatrowymi.

4.2. Ochrona przyrody

Rozwiązania przestrzenne przyjęte w ramach niniejszego Studium mają na celu:

- zachowanie istniejących walorów przyrodniczych poprzez sankcjonowanie istniejących i projektowanych przyrodniczych obszarów chronionych oraz obiektów ochrony indywidualnej,
- określenie działań sprzyjających poprawie stanu środowiska przyrodniczego.

Ochronie na terenie gminy Dobroń podlegają:

- w sposób ograniczony - gleby pochodzenia organicznego, rozmieszczone głównie na obszarze szerokiej doliny rzeki Pałusznicy niemal na całej jej długości, w dolinkach bocznych oraz lokalnie, w niewielkich fragmentach w dolinie Grabi
- grunty leśne: Lasy Państwowe i lasy prywatne w myśl przepisów odrębnych o lasach,

Obiekty uznane na podstawie ustawy o ochronie przyrody, dla których nie została wprowadzona tzw. rama prawna po 2 sierpnia 2001 r. to:

- Obszar Chronionego Krajobrazu Środkowej Grabi utworzony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r.
- Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe „Dobroń” i „Mogilno” utworzone na podstawie Rozporządzenia Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r.
- Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy „Dolina Grabi” utworzony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Sieradzkiego z dnia 31 lipca 1998 r.
- Użytek ekologiczny „Rzeka Grabia” utworzony na podstawie Rozporządzenia Wojewody Sieradzkiego z dnia 03 marca 1993r.
- użytki ekologiczne obejmujące bagna śródleśne o łącznej powierzchni 9,38 ha położone w leśnictwach Lasów Państwowych Mogilno i Poleszyn utworzone na podstawie Rozporządzenia Wojewody Sieradzkiego z dnia 12 maja 1995 r,
- Dziesięć pomników przyrody w tym 9 pojedynczych drzew i bagno śródleśne utworzone na podstawie rozporządzenia Wojewody sieradzkiego z dnia 3 lutego 1998 r. oraz 1 drzewo utworzone na podstawie uchwały Rady Gminy w Dobroniu z dnia 25 lutego 1997 r.

W studium proponowane jest objęcie ochroną prawną jako użytku ekologicznego, na mocy uchwały Rady Gminy, obszaru istniejących glinianek powyrobowiskowych z naturalną sukcesją roślinną w Wymysłowie Francuskim.

Istotą możliwej ochrony jest zachowanie przedmiotu ochrony w poszczególnych obiektach. Za zachowanie przedmiotu ochrony poszczególnych form ochrony przyrody odpowiedzialni są administratorzy terenów oraz władze samorządowe gminy Dobroń. Do czasu wprowadzenia zakazów, opartych na nowych przepisach ustawy o ochronie przyrody, podejmowanie działań z zakresu ochrony pośredniej jak i bezpośredniej powinno być realizowane na zasadach ogólnych i wynikać z ustaleń planów urządzania lasu, studium (...) gminy Dobroń oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to głównie zapobieganiu zmianom związanym ze sposobami użytkowania terenów. Dotychczas Rada Gminy w Dobroniu nie podjęła uchwał dostosowujących reżim prawny zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, użytków ekologicznych oraz pomników przyrody do obecnego stanu prawnego, tj. nie uregulowała kwestii sprawowania nadzoru oraz nie określiła zakazów i ograniczeń dla tych obszarów i obiektów.

Na rysunek studium pn. Kierunki polityki przestrzennej wniesiono granice projektowanych: Tuszyńsko-Dłutowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który ma wchłonąć OCHK Środkowej Grabi oraz Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru” wg Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego z 2010 r. Zasady zagospodarowania, w tym zakazy i ograniczenia zostaną określone w stosownych dokumentach ustanawiających te formy ochrony prawnej.

Preferencje dla dotychczasowych, głównie łąkarskich sposobów gospodarowania, ustala się w szczególności dla doliny rzeki Pałusznicy, która bardzo wyraźnie zaznacza się we wszystkich dziedzinach gospodarowania północnej części gminy. Jest ona w znacznym stopniu zmeliorowana, a przewaga gleb pochodzenia organicznego skutecznie zapobiega naciskom do inwestowania w zabudowę.

4.2.1. Obszar mający znaczenie dla Wspólnoty PLH 100021 Grabia

W przypadku obszaru Natura 2000 brak jest jednoznacznego katalogu zakazów regulujących zasady ochrony w granicach obszaru. Istnieje tu uniwersalna zasada, że wszystkie działania są dozwolone o ile nie wpłyną znacząco negatywnie na przedmiot ochrony obszaru. Obszar włączony do Natury 2000 należy traktować jako obszar ochrony, a nie jako obszar chroniony. Ochronie podlegają tu zidentyfikowane siedliska przyrodnicze oraz gatunki roślin i zwierząt, dla których obszar jest utworzony. Także działania podejmowane poza obszarem, które mogą znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar naturalny.

Dla tych obszarów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochronie przyrody zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- 1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla ochrony których wyznaczono obszar Natura 2000 lub
- 2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, lub
- 3) pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

4.2.2. Inne obszary o wartościach przyrodniczych

Należy do takich obszarów położony w leśnictwie Teodory Nadleśnictwa Kolumna obszar o wysokich wartościach przyrodniczych, pretendujący dotychczas do uznania jako projektowany rezerwat przyrody „Rokitnica”. Występuje tu na powierzchni 10,48 ha ekosystem torfowiska wysokiego w fazie przejściowej oraz ekosystem oczek śródotrowych z zespołem grzybieni północnych. Wartości przyrodnicze obszaru są naukowo udokumentowane; jednak przed formalnym utworzeniem rezerwatu należałoby rozstrzygnąć wszelkie kolizyjne problemy sąsiedztwa z udokumentowanym i eksploatowanym złożem kruszywa „Teodory II-Rejon II” w sposób, który nie zagrozi zachowaniu wartości przyrodniczych rezerwatu. W tym celu rozważano utworzenie otuliny rezerwatu, która stanowić miała obszar buforowy pomiędzy złożem i obszarem o najwyższych w gminie wartościach przyrodniczych. Na dziś nie mówi się już o utworzeniu rezerwatu przyrody, ale nadal jest to obszar o wyjątkowo cennych wartościach przyrodniczych, godnych takiej ochrony.

5. Kierunki i zasady kształtowania rolnej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Atrakcyjność krajobrazu naturalnego, obszary leśne, polne oraz doliny rzeczne stanowią dobro gminy, o które należy zadbać w odpowiedni sposób. Dbłość o ład przestrzenny należy do zadań samorządu terytorialnego, gdyż w interesie gminy jest zapewnienie jak najatrakcyjniejszych warunków mieszkańcom jak i turystom.

Uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej powinno polegać na docelowym określeniu na terenie gminy sposobu użytkowania gruntów w kierunku rolnym lub leśnym, poprzez prawidłowe określenie linii rozgraniczającej lasy oraz grunty przewidziane do zalesienia od gruntów przeznaczonych wyłącznie na cele rolne (tzw. granica polno-leśna).

5.1. Tereny rolne

Tereny rolne na rysunku studium (na planszy „Kierunki polityki przestrzennej”) oznaczone zostały:

- kolorem bładożółtym – tereny rolne o wyższych klasach bonitacyjnych (III-IV klasa)),
- bez koloru – tereny o pozostałych klasach bonitacyjnych (V-VI)

Polityka przestrzenna na tych terenach polega na :

- ochronie kompleksów o wyższych klasach bonitacyjnych najbardziej przydatnych dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- wykorzystaniu terenów o niskich klasach bonitacyjnych stosownie do ich predyspozycji z możliwością dokumentowania zasobów złóż surowców mineralnych włącznie na obszarach nie objętych i nie przewidzianych do ochrony na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego terenów rolniczych:

- wzmożonej ochronie podlegają rolnicza przestrzeń produkcyjna oraz przyrodnicze, kulturowe i krajobrazowe wartości terenu,
- wykorzystanie terenu na cele produkcji rolniczej i ograniczaniu przeznaczania na cele nierolnicze,
- poprawianie ich wartości użytkowej oraz zapobieganie obniżania ich produktywności,
- dopuszcza się jedynie wprowadzenie nowej zabudowy zagrodowej na gruntach rolnych (bez zmiany klasyfikacji), zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- zakaz nowej nierolniczej zabudowy mieszkaniowej na terenach rolnych poza wyznaczonymi ciągami,

- zakaz parcelacji na małe działki (w zamyśle budowlane), dopuszcza się zachowanie istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej, tj. rozbudowę i wymianę budynków w ramach istniejącego siedliska,
- w przypadkach szczególnych, dopuszcza się zabudowę obiektów związanych funkcjonalnie z podniesieniem efektywności gospodarki rolnej,
- osłanianie istniejącej zabudowy, uciążliwej dla środowiska, dysharmonijnej w krajobrazie pasmami zadrzewień i zakrzewień,
- przy budowie, rozbudowie lub modernizacji obiektów związanych z działalnością rolniczą, a także innych obiektów budowlanych, należy stosować takie rozwiązania, które ograniczają skutki ujemnego oddziaływania na grunty,
- zapewnienie właściwych standardów wyposażenia w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz uzupełniania braków w tym zakresie,
- dopuszczenie budowy stawów z zasilaniem zarówno przez cieki jak i wody gruntowe,
- utrzymanie tras komunikacyjnych i ciągów infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich uzupełnień w niezbędnym zakresie,
- modernizacja systemu melioracji w nawiązaniu do systemu nawadniania użytków rolnych,
- zakaz nasadzeń trwałej zieleni wysokiej pod liniami elektroenergetycznymi w odległościach wynikających z przepisów odrębnych,
- w wypadku udokumentowania złóż kopalin pospolitych na terenach upraw rolnych dopuszcza się prowadzenie powierzchniowej eksploatacji pod warunkiem czasowego wyłączenia gruntu z produkcji rolnej oraz przywrócenia tych terenów po zakończeniu eksploatacji do ich rolniczego wykorzystania (z uwzględnieniem przepisów zezwalających na wydobywanie),
- tereny rolne znajdujące się w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Grabia PLH100021 nadal takimi powinny pozostać z wyłączeniem zabudowy w przypadku spełnienia warunków ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiających ustalenie warunków zabudowy dla gospodarstw rolnych gospodarujących na powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstw rolnych w gminie Dobroń.

5.2. Tereny trwałych użytków zielonych

Tereny trwałych użytków zielonych, obejmujące w przewadze doliny rzeczne, na rysunku studium (na planszy „Kierunki polityki przestrzennej”) oznaczone kolorem bładozielonym, pełnią funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega na:

- ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku, w sposób umożliwiający zachowanie wartości przyrodniczych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla wyżej wymienionych terenów:

- ochrona przyrodniczej struktury zieleni wysokiej, średniej i niskiej, cieków, użytków ekologicznych, w tym wszystkich terenów stanowiących lub mogących stanowić system lokalnych węzłów i korytarzy ekologicznych, mających wpływ na funkcjonowanie przyrody i odtwarzanie jej zasobów poprzez zdecydowane ograniczenie zabudowy,
- utrzymanie istniejących kompleksów zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością ich powiększenia jako terenów do zalesienia w oparciu o obowiązujące przepisy w zakresie regulowania granicy polno-leśnej. Utrzymanie zadrzewień nie wyklucza ich pielęgnacji oraz racjonalnego użytkowania.
- zakaz wypalania traw,
- ochrona powierzchni zmeliorowanych - przy zmianie ich przeznaczenia konieczna jest kompleksowa przebudowa sieci drenarskich,
- stosowanie biologicznej obudowy cieków, zabezpieczenie koryt przed erozją przez roślinność,
- dopuszcza się budowę stawów dla celów hodowli ryb oraz retencji wody,
- tereny te są zapleczem gospodarki hodowlanej (łąki i pastwiska),
- tereny te mogą być wykorzystywane dla funkcji rekreacyjnej czasowej, przy zachowaniu następujących zasad:
 - ruch turystyczny pieszy, powinien odbywać się na wyznaczonych ścieżkach,
 - ruch turystyczny rowerowy i konny, powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras,
 - dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc odpoczynku,
- dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej,

- zapewnienie możliwości dojazdu do kompleksów terenów i do urządzeń melioracyjnych,
- adaptuje się istniejące budownictwo zagrodowe wraz z możliwą jego modernizacją. Wyklucza się lokalizację nowych siedlisk na terenach użytków zielonych.
- w obiektach istniejących – uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania, z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze),
- rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem, sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki wodnej, rolnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, jest uwarunkowany od spełnienia wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Wymagania powinny być zróżnicowane w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu,
- urządzenie tras rowerowych wg proponowanych przebiegów,
- w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Dobroń.
- tereny trwałych użytków zielonych w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Grabia PLH100021 nadal takimi powinny pozostać z wyłączeniem zabudowy, w tym również zabudowy zagrodowej nawet w przypadku spełnienia warunków ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiających ustalenie warunków zabudowy dla gospodarstw rolnych gospodarujących na powierzchni większej niż średnia powierzchnia gospodarstw rolnych w gminie Dobroń.

5.3. Zasady ochrony urządzeń melioracji wodnych i terenów zmeliorowanych

Granice terenów zmeliorowanych zostały przedstawione na obydwu rysunkach studium. Tereny te i urządzenia melioracji wodnych powinny pozostać w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym i jako trwałe użytki zielone. W przypadku inwestycji realizowanych na gruntach figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, prowadzonej przez właściwy organ administracji publicznej – zmiana przeznaczenia zmeliorowanych gruntów rolnych może nastąpić tylko w sytuacjach wyjątkowych przy braku alternatywnych rozwiązań, po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne. Należy także wystąpić do organu prowadzącego ewidencję wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów o wykreślenie gruntów z tej ewidencji po zmianie sposobu wykorzystania gruntów rolnych. W przypadku użytków rolnych nie figurujących w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów – każda zmiana przeznaczenia terenów nie powinna zakłócać przepływu wód gruntowych.

5.4. Tereny leśne

Tereny leśne, na rysunku studium oznaczone kolorem zielonym, z rozróżnieniem formy własności, pełnią funkcje ochronne i turystyczno-wypoczynkowe.

Polityka przestrzenna na tych terenach polega na:

- ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych,
- udostępnianiu ich dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych, z wykluczeniem rozwoju funkcji osadniczych.

Ustala się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego dla terenów leśnych:

- ochrona zasobów, siedlisk oraz ekosystemów;
- prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej z poszanowaniem podstawowych zasad ochrony przyrody.
- na terenach leśnych dopuszcza się tworzenie zbiorników wodnych opartych na ciekach melioracyjnych, lokalizację obiektów i budynków oraz urządzeń związanych z gospodarką leśną,
- realizacja obiektów kubaturowych, zgodnie z przepisami o lasach oraz o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- ograniczenie lub zakaz lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenie powietrza, wody i gleb lub też uciążliwych dla otoczenia,
- wykorzystanie terenów dla potrzeb turystyki i wypoczynku, przy zachowaniu następujących zasad:

- ruch turystyczny pieszy powinien odbywać się na wyznaczonych trasach, z określeniem rejonów swobodnej penetracji terenu,
- ruch turystyczny rowerowy i konny powinien być ograniczony do wyznaczonych i odpowiednio urządzonych tras śródleśnych,
- dopuszcza się urządzenie punktów widokowych i miejsc wypoczynku,
- rozwój urządzeń związanych z turystyką, wypoczynkiem i sportem, a także niezbędnych urządzeń z zakresu gospodarki leśnej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej warunkuje się spełnieniem wymogów w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- urządzenie tras rowerowych o rozpoznanych wcześniej przebiegach,
- w wypadku występowania lub odkrycia stanowisk archeologicznych należy je oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Dobroń,
- w odniesieniu do dróg i szlaków stosuje się odpowiednio przepisy jak dla dróg dojazdowych i pożarowo-leśnych,
- dopuszcza się przeprowadzenie, w razie braku innych możliwości, liniowych elementów infrastruktury technicznej (najlepiej z wykorzystaniem istniejących dróg, duktów i przecinek),
- utrzymanie istniejących kompleksów leśnych i zadrzewień śródpolnych wraz z możliwością powiększenia w oparciu o obowiązujące przepisy,
- tereny leśne położone w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Grabia PLH100021 nadal takimi powinny pozostać z wyłączeniem zabudowy. Nie powinno to dotyczyć zabudowy związanej z potrzebami gospodarki leśnej wynikającymi z prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej.

Cele gospodarki leśnej realizowane będą zgodnie z ustawą o lasach, przy nadaniu nadrzędnej rangi środowiskowo-twórczym funkcjom lasu.

5.5. Tereny przeznaczone do zalesienia

Tereny przeznaczone do zalesienia na rysunku studium oznaczone zostały kolorem zielonym o innym odcieniu niż lasy istniejące i określone warunkami:

- projektowanie zalesień (dostosowanie składu gatunkowego) musi uwzględniać najlepsze wykorzystanie siedlisk, a w konsekwencji możliwość prowadzenia w przyszłości racjonalnej gospodarki leśnej przy zachowaniu zasady zrównoważonego rozwoju.
- gospodarka leśna na terenach przeznaczonych do zalesienia ma dążyć do zrównania w przyszłości jakości drzewostanów w lasach prywatnych z jakością w lasach państwowych.
- zalesienie terenów zmeliorowanych może nastąpić tylko w sytuacjach wyjątkowych przy braku alternatywnych rozwiązań po uprzednim dokonaniu przebudowy urządzeń melioracyjnych, w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Warunkiem zakwalifikowania terenu do zalesienia winny być następujące przesłanki

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

5.6. Ochrona zasobów surowcowych, tereny górnicze.

Do bilansu Zasobów Kopalin i Wód Podziemnych w Polsce według stanu na 31 grudnia 2019 r. wpisane są następujące udokumentowane złoża surowców mineralnych:

- *piasków kwarcowych do produkcji cegły wapienno piaskowej „Teodoy II” o zasobach 1.407,24 tys. ton,*
- *kruszywa naturalnego: Dobroń Duży II” o zasobach 547 tys. ton, Mogilno Duże II (zaniechane) o zasobach 178 tys. ton, „Mogilno Duże III” o zasobach 619 tys. ton, Wymysłów II o zasobach 1899 tys. ton.*
- *surowców ilastych ceramiki budowlanej (mułków zastoiskowych) „Wymysłów” o zasobach 1 tys. ton nie eksploatowane, do wykreślenia.*

- kruszywa naturalnego Wymysłów III zatwierdzone decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 28 lipca 2017 r. (znak: RŚV.7427.2.20.2017.AR) o udokumentowanych zasobach przemysłowych 640,15 tys. ton, powierzchnia udokumentowanego złoża wynosi 4,272 ha,

W roku 2014 r. zostały wykreślone z w/w bilansu wyeksploatowane złoża: kruszywa naturalnego „Dobroń Duży I” i „Wymysłów I”.

Złoże piasków kwarcowych „Teodory II” obejmujące w granicach gminy Dobroń Rejon II i Rejon III jest eksploatowane obecnie na podstawie decyzji koncesyjnej Marszałka Województwa Łódzkiego znak: RŚV.7422.38.2014.AW z dnia 09.05.2014 r. w której ustanowiono nowy obszar i teren górniczy „Teodory II-Rejon II”. Powierzchnia obszaru i terenu górniczego wynosi 57,922 ha. Koncesja jest ważna do 31 grudnia 2023 r.

~~Obszar i teren górniczy dla Rejonu III jest utworzony na obszarze oddziałów leśnych nr 230 i 231 (tj. działek ewidencyjnych nr 168 i 169) decyzją Wojewody Łódzkiego z dnia 14 stycznia 2000 r. znak: OS.IV.7512/11/98/2000, a następnie zmienionej decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 17 grudnia 2007 r. znak: RO.V-EM-7513-46/07 (w zakresie terminu rozpoczęcia działalności) i ponownie zmienionej decyzją tegoż Marszałka z dnia 30 września 2009 r. znak: RO.V-AR-7513-54/09 (w zakresie terminu rozpoczęcia działalności oraz wprowadzenia zapisu o gospodarowaniu masami ziemnymi, a także zmienionej kolejny raz decyzją Marszałka z dnia 06 czerwca 2011 r. znak: RO.V.7422.2.30.2011.AR (w zakresie oznaczenia koncesjobjoicy). Obszar górniczy ma powierzchnię 11,34 ha, a teren górniczy 16,40 ha. Koncesja na eksploatację złoża była ważna do 31 stycznia 2015 r. Z uwagi na brak podjęcia eksploatacji koncesja wygasła i obecnie użytkownik złoża zamierza ją ponownie uzyskać. Na rysunek studium są wniesione obydwa tereny górnicze na złożu „Teodory II”, zarówno dla Rejonu II jak i Rejonu III.~~

Złoże mułków zastoiskowych „Wymysłów” nie jest eksploatowane i dalsza eksploatacja nie jest przewidywana. Obszar występowania złoża to rejon zespołu wyrobisk poeksploatacyjnych podlegających naturalnej sukcesji, który jest proponowany w obowiązującym planie miejscowym do objęcia ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Złoże nie zostało jednak jeszcze wykreślone z krajowego bilansu, a zatem należało je zamieścić na rysunku studium.

Dla udokumentowanego złoża kruszywa „Dobroń Duży II” została wydana przez Marszałka Województwa Łódzkiego koncesja RŚV.7422.153.2013.AR z dnia 7 sierpnia 2013 r. ~~ważna do 31 grudnia 2016 r.~~, **zmieniona decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 9.01.2017r. znak: RŚV.7422.146.2018.AR wydłużającą termin obowiązywania koncesji do dnia 31.12.2025 r.** W decyzji koncesyjnej został stanowiony **teren górniczy „Dobroń Duży II”**.

Koncesja na wydobycie ze złoża „Mogilno Duże III” została wydana przez Marszałka Województwa Łódzkiego w dniu 30 października 2013 r. znak: RŚV.7422.198.2013.AR z terminem ważności do 31 grudnia 2023 r. Dla złoża został wyznaczony obszar i **teren górniczy „Mogilno Duże III”**.

~~Dla udokumentowanego złoża kruszywa „Wymysłów I” koncesja została wydana przez Starostę Pabianickiego w dniu 4 czerwca 2013 r. znak: OS.6522.3.2013 decyzja Nr 180/2013, ważna do 30 grudnia 2023 r. W decyzji koncesyjnej został ustanowiony teren górniczy „Wymysłów I”.~~

~~Dla udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego „Wymysłów II” Marszałek Województwa Łódzkiego wydał koncesję z dnia 28 listopada 2014 r. znak: RŚV.7422.142.2014.AW. Marszałek Województwa Łódzkiego decyzją z dnia 7.09.2018, znak: RŚV.7422.88.2018KK wyznaczył obszar i teren górniczy „Wymysłów IIA Pole A” i „Wymysłów IIA Pole B”.~~

Oznaczone na rysunku studium obszary potencjalnych zasobów surowcowych, nie podlegają ochronie, bowiem wymagają dopiero udokumentowania. Ustala się dla wszystkich złóż kruszywa ograniczenie poziomu prowadzonej eksploatacji do warstwy suchej.

Nie stwierdza się przeciwwskazań do dopuszczenia na terenach wskazanych na rysunku studium jako tereny przeznaczone do eksploatacji powierzchniowej oraz miejsca występowania potencjalnych zasobów złóż kopalin, lokalizacji farm ogniw fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW w okresie do czasu podjęcia eksploatacji oraz po zakończeniu eksploatacji.

6. Kierunki rozwoju systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

6.1. Komunikacja

Układ komunikacyjny oprócz pełnienia funkcji obsługi komunikacyjnej jest również elementem kształtującym strukturę przestrzenną obszaru gminy. Poprzez dostępność komunikacyjną wyznacza wartość terenu, a poprzez zapewnienie odpowiedniego standardu obsługi komunikacyjnej, stymuluje jego rozwój.

Generalnym celem polityki komunikacyjnej gminy winno być tworzenie poprawnych warunków podróżowania, zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej mieszkańcom gminy, stworzenie warunków do rozwoju przestrzennego i ekonomicznego gminy oraz kształtowanie ładu przestrzennego.

Pochodnymi celami tej polityki winny być:

- zapewnienie sprawnych powiązań wewnątrz obszaru gminy, a także układu drogowego gminy z układem drogowym zewnętrznym,
- dbałość o nieobudowywanie obustronne ważnych ciągów drogowych, szczególnie dróg krajowych i wojewódzkich, poprzez odpowiednie kierowanie ruchem budowlanym, lokalizując nową zabudowę w bezpiecznej odległości od dróg publicznych.

Przy opracowywaniu kierunków rozwoju systemów komunikacji przyjęto następujące założenia:

- uwzględnienie wniosków z dotychczasowych opracowań planistycznych, w tym z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego,
- uwzględnienie wniosków i wytycznych z instytucji i organów uzgadniających i opiniujących opracowane Studium zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym,
- uwzględnienie wniosków z analizy i diagnozy stanu istniejącego.

Z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego wynikają następujące wnioski i postulaty do uwzględnienia w Studium:

- przebieg drogi ekspresowej S8 na kierunku Wrocław – Sieradz – Łask – Łódź,
- przebieg drogi ekspresowej S14 stanowiącej zachodnią obwodnicę Pabianic wraz z węzłem „Dobroń” do węzła „Róża”,
- modernizacja dróg wojewódzkich: (dawnych krajowych nr 14 i nr 12),
- budowa odcinka drogi o znaczeniu ponadlokalnym w Chechle Pierwszym stanowiącej przedłużenie ulicy Jankego w Pabianicach (tzw. południowa obwodnica Pabianic),
- modernizacja linii kolejowej nr 14 na kierunku Łódź – Sieradz – Wrocław,
- budowa Systemu Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej – I etap przy wykorzystaniu dotychczasowej trasy linii kolejowej.

Wytyczne z instytucji i organów uzgadniających i opiniujących Studium wg kompetencji, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (wojewoda, zarządcy dróg), dotyczyły uwzględnienia w Studium ustaleń planu województwa, rozporządzeń RM i przepisów odrębnych, co wzięto pod uwagę przy określaniu kierunków rozwoju.

Wnioski z analizy i diagnozy stanu istniejącego na obszarze gminy w szczególności dotyczą konieczności budowy nowego odcinka drogi lokalnej pomiędzy miejscowościami Chechło Pierwsze i Chechło Drugie oraz przebudowy bądź modernizacji większości dróg, w tym szczególnie w zakresie poprawy parametrów, poprawy bezpieczeństwa i komfortu podróżowania.

Do układu podstawowego zaliczono drogi ekspresowe, drogi wojewódzkie, wszystkie drogi powiatowe na obszarze gminy, a także ważniejsze drogi gminne na obszarze gminy.

Poszczególnym drogom przypisano klasę funkcjonalno - techniczną wskazującą na parametry techniczne, które w wyniku ciągłej i sukcesywnej modernizacji oraz przebudowy układu winny one osiągnąć.

6.1.1. Drogi krajowe i wojewódzkie

Stanowią podstawowy element nadrzędnego krajowego i regionalnego układu drogowego.

- Z nadrzędnego układu drogowego przez obszar gminy przebiega droga ekspresowa S-8. W granicach gminy Dobroń funkcjonują dwa węzły: „Róża” na wlocie odcinka S-14 od węzła „Dobroń” oraz węzeł drogowy „Łask” na przecięciu z drogą krajową Nr 12.

Wzdłuż trasy wniesiono tzw. bazową strefę uciążliwości (oddziaływania) drogi na środowisko naturalne. Szerokość tej strefy = 150 m od osi drogi, określona została w Studium trasowania i powoduje konsekwencje przestrzenne w postaci ograniczeń w lokalizacji zabudowy, szczególnie w odniesieniu do budownictwa mieszkaniowego.

- **Droga ekspresowa S-14** stanowiąca zachodnią obwodnicę drogową miasta Pabianice z węzłem „Dobroń” do węzła „Róża”.
- **Droga ponadlokalna** (dawna droga krajowa nr 12, obecnie wojewódzka) relacji Lublin – Piotrków Tryb.- Łask – Sieradz – Kalisz – główna, ruchu przyspieszonego GP. Droga ta aktualnie w granicach gminy Dobroń jest zmodernizowana do parametrów klasy GP. Na obszarze gminy, droga posiada jedną jezdnię, funkcjonuje węzeł drogowy „Łask” realizowany na gruntach wsi Teodory w gminie Łask oraz po północnej stronie – na gruntach leśnych Skarbu Państwa (ALP)
- **Droga ponadlokalna** (dawna droga krajowa nr 14, obecnie wojewódzka) relacji Łowicz – Łódź – Pabianice – Łask – Sieradz – Walichnowy (Wrocław) – dotychczas była to droga główna, ruchu przyspieszonego GP. Droga nie spełniała wymogów przypisanej klasy technicznej, szczególnie w zakresie odległości skrzyżowań. Po zrealizowaniu drogi ekspresowej S-8 większość ruchu tranzytowego została nią przejęta, a tym samym dawna droga nr 14 została odciążona z ruchu tranzytowego i ciężkiego na tym kierunku. Nie mniej jednak powinna być ona modernizowana szczególnie w zakresie nośności i poprawy bezpieczeństwa ruchu, co sprowadza się do korekty geometrii drogi i skrzyżowań. Z uwagi na dotychczasową rangę drogi wskazuje się na ograniczenie dostępności tej drogi poprzez likwidację niektórych mniej znaczących skrzyżowań i zjazdów, o ile istnieje możliwość organizacji dojazdu i obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych w jej sąsiedztwie z innymi lokalnymi drogami czy zjazdami. Studium zakłada parametry techniczne dla tej drogi: klasa GP lub G, szerokość w liniach rozgraniczających 25-30 m, podstawowa szerokość jezdni – 7,0 m z poboczeniami utwardzonymi. Zasady obsługi terenów przyległych dotychczas są ustalone wyłącznie na odcinkach objętych obowiązującymi planami miejscowymi dla centralnej części gminy. Zasady te, po przekazaniu drogi Marszałkowi Województwa Łódzkiego, mogą zostać skorygowane na rzecz obniżenia klasy, jednak nadal powinny mieć na uwadze duże obciążenie ruchem drogowym tego odcinka drogi. *Obecnie gmina uchwałą Nr IX/52/2015 Rady Gminy w Dobrońiu z dnia 23 lipca 2015 r. pozbawiła drogę kategorii drogi gminnej i przekazała ją na rzecz Marszałka Województwa Łódzkiego. Tą samą uchwałą została przekazana Marszałkowi także dawna droga Nr 12.*

6.1.2. Drogi powiatowe

Do kategorii dróg zbiorczych (Z) układu podstawowego postuluje się zmodernizować drogę powiatową Nr 4912E Kiki-Mauryców-Markówka-Dobroń-Talar. Jest to najważniejsza dla gminy ze wszystkich dróg powiatowych. Droga ta biegnie z północy na południe przez cały obszar gminy i choć nie ma parametrów drogi zbiorczej, zarządca drogi taką klasę dla niej ustalił,

Zalecane parametry dla dróg zbiorczych to: jezdnie o szerokości – 5,5 – 7,0 m, szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 20,0 m.

Należy tu zaznaczyć, że będą trudności w uzyskaniu normatywnych szerokości dla tej drogi, zważywszy na istniejące wąskie korytarze komunikacyjne prawie na wszystkich odcinkach, szczególnie na terenach zabudowanych, przez które biegnie droga Nr 4912E. Studium dopuszcza mniejsze szerokości tych dróg przy opracowywaniu planów miejscowych, jeżeli są one uwarunkowane istniejącym wartościowym zainwestowaniem czy zadrzewieniem dróg, a istniejące korytarze pozwalają na rozplanowanie zakładanego przekroju drogi, ulicy.

Jako drogi lokalne (L) układu podstawowego zakwalifikowano następujące drogi powiatowe:

- drogę powiatową nr 3301E relacji Lutomiersk - Włodzimierz – Janowice – Poleszyn – Wronowice – Łask. Droga ta, wskutek przebiegu przez kompleks leśny ALP nie odgrywa istotnej roli w funkcjonowaniu gminy Dobroń.
- drogę powiatową Nr 3310E Mogilno Duże-Róża. Obecnie droga jest mocno eksploatowana służąc jako droga transportu wszelkich materiałów budowlanych i sprzętu dla potrzeb budowy

drogi ekspresowej S-8. Po zakończeniu budowy S-8 droga wymagać będzie całkowitej odbudowy, a przy okazji – poszerzenia.

- drogę powiatową Nr 3313 Róża-granica gminy (Ślądkowice). W gminie Dobroń znajduje się niewielki odcinek tej drogi.

6.1.3. Pozostały układ drogowy stanowią drogi gminne klasy lokalnej L:

Drogi klasy L, których układ przedstawia rysunek Studium winny posiadać następujące parametry: nawierzchnię twardą, szerokość jezdni – 5,0 – 5,5 m. Zalecana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 15,0 m na szlaku, – 12,0 m na obszarze zabudowanym. Z wykazu gminnych dróg lokalnych najpilniejszych działań wymagają:

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

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

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

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

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

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

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

Układ uzupełniający utworzą pozostałe drogi (ulice) gminne (klasa – D) i drogi wewnętrzne, z których tylko ważniejsze zostały pokazane na rysunku Studium.

Drogi gminne publiczne winny posiadać parametry klasy drogi dojazdowej (D), nawierzchnię twardą, szerokość jezdni w granicach 3,5 – 5,5 m. Zalecana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0 m na obszarze zabudowanym, a na odcinkach drogowych – 15,0 m.

Drogi wewnętrzne mogą posiadać zróżnicowane parametry techniczne w zależności od uwarunkowań i przypisanej funkcji w obsłudze obszaru gminy. Zakłada się dla nich minimalną szerokość pasa komunikacyjnego = 6,0 m.

Pilnymi działaniami jest przebudowa dróg wiejskich w związku z nowymi rejonami koncentracji zabudowy mieszkaniowej lub lotniskowej oraz ustanowienie dotychczasowych dróg wewnętrznych jako gminnych publicznych: w Markówce, we wsi Chechło Drugie, w Dobroniu Małym, w Dobroniu Dużym, w Dobroniu, w Orpelowie Niewólnie.

Wyżej omówiony układ podstawowy, którego przebiegi obrazuje rysunek Studium, wymaga dostosowania parametrów technicznych do pełnionych funkcji i wymogów klasy technicznej. Modernizację układu, mając na uwadze wyżej proponowane kategorie i zalecane parametry techniczne, należy realizować w oparciu o przepisy odrębne (obecnie jest to Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie).

6.1.4. System komunikacji publicznej autobusowej

Zakłada się rozwój obsługi przewozów pasażerskich poprzez istniejący układ linii autobusowych PKS oraz prywatnych przewoźników (busy). Gmina Dobroń w powiązaniach zewnętrznych linii autobusowych o zasięgu krajowym i regionalnym będzie w dalszym ciągu obsługiwana przez przystanki PKS w Pabianicach i Łasku. 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.

6.1.5. System komunikacji kolejowej

Nadal aktualnym jest założenie dokonania modernizacji linii kolejowej relacji Łódź - Łask – Zduńska Wola – Sieradz – Kalisz do parametrów magistrali, w ramach zakładanej w Planie zagospodarowania województwa łódzkiego przebudowy układu kolejowego.

Jako odrębne zadanie o znaczeniu ponadlokalnym Plan ten przewiduje na odcinku linii kolejowej przebiegającej przez gminę Dobroń budowę Systemu Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej – I etap.

W Studium zabezpiecza się ewentualne możliwości dla modernizacji linii kolejowej nr 14 nie lokalizując nowej zabudowy w sąsiedztwie kolei. W ślad za dotychczasowymi ustaleniami poprzednich edycji studium, postuluje się również przebudowę kolizyjnych przejazdów kolejowych na bezkolizyjne. Wnioskowana przez PKP Zakład Linii Kolejowych w Łodzi likwidacja jednopoziomowego przejazdu kolejowego w rejonie ul. Karolewskiej-Długiej w Chechle Pierwszym jest możliwa po wybudowaniu projektowanej drogi gminnej wzdłuż terenu kolejowego z włączeniem się do ul. Podmiejskiej. Gmina wnosi jednak o budowę bezkolizyjnych przejść pieszych przynajmniej w dwóch miejscach przez tory kolejowe i drogę wojewódzką.

Tereny kolejowe PKP w granicach oznaczonych na rysunku studium, z wyłączeniem przejazdów przez istniejące drogi, są terenami zamkniętymi w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym terenów przyległych, wynikające z istnienia terenu kolejowego – zamkniętego - wynikają z przepisów odrębnych. Zarządca kolei wniósł o ustalenie w studium zakazu odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z urządzeń odwadniających.

W strategiach transportowych i programach dotyczących rozwoju układu kolejowego rozważany jest kierunek realizacji linii kolejowej dużych prędkości Warszawa-Łódź-Poznań/Wrocław. Według dostępnych obecnie materiałów koncepcyjnych, przebieg kolei dużych prędkości nie obejmuje gminy Dobroń (przebiega na północ od gminy, przez sąsiednią gminę Wodzierady).

6.1.6. System komunikacji lotniczej

Najbliższym lotniskiem pasażerskim jest lotnisko Lublinek, dokąd można dojechać transportem samochodowym oraz autobusami komunikacji publicznej.

6.1.7. Drogi dla rowerów

Ze względu na istniejącą funkcję rekreacyjno – turystyczną gminy (rejon wsi Ldzań-Morgi) proponuje się rozwój komunikacji rowerowej na jej obszarze. W tym celu wyznaczono główne ciągi ścieżek rowerowych, łączące tereny mieszkaniowe z rejonami rekreacji i turystyki. W przewadze tymi ścieżkami będzie szlak turystyczny o znaczeniu ponadregionalnym „Łódzka Magistrala Rowerowa N-S”. Generalnie ścieżki projektowane są wzdłuż układu drogowego, bądź duktami leśnymi. Służyć one powinny zarówno celom dojazdowym jak i rekreacji. Proponowane przebiegi głównych ciągów ścieżek rowerowych pokazane zostały na rysunku Studium.

6.1.8. Szlaki turystyczne

Ponadlokalnymi szlakami turystycznymi są: „Łódzka Magistrala Rowerowa N-S”, szlak „Młynów nad Grabią”, Łódzki Szlak Konny, rowerowy Szlak Skarbów Ziemi Sieradzkiej, szlak wodny Grabi. Te i inne, przebiegające przez gminę szlaki są wyszczególnione w części uwarunkowań. Obszar gminy Dobroń jest jednak oceniany jako obecnie słabo dostosowany w zakresie bazy turystycznej do obsługi projektowanych szlaków turystycznych. Obszar ten jednak ma potencjalne możliwości rozwoju tej funkcji, leży bowiem w wielofunkcyjnej strefie turystycznej Środkowej Warty i Grabi, w kształtującym się paśmie turystyczno-kulturowym. W Programie rozwoju turystyki w województwie łódzkim na lata 2007-2020 zakłada się wprawdzie rozwój turystyki aktywnej, kulturowej, konnej i wodnej, jednak na dziś nie ma spójnej, gminnej koncepcji sposobów realizacji tej funkcji.

6.2. Infrastruktura techniczna

6.2.1. Wodociągi

W gminie Dobroń, w ramach obiektów i urządzeń o znaczeniu ponadgminnym, występuje tylko studnia głębinowa ujęcia wód podziemnych „Chechło-Dobroń” zlokalizowana w Chechle Pierwszym. Studnia oraz rurociąg wody surowej do ujęcia w Pabianicach stanowi rezerwę dla miasta Pabianice. Z uwagi na brak zapotrzebowania ze strony miasta Pabianice, 4 z istniejących niegdyś 5 studni głębinowych zostało zlikwidowanych.

Urządzenia lokalne to stacja wodociągowa w Markówce przewidziana do zachowania i rozbudowy w zależności od potrzeb oraz wodociągi lokalne. Ujęcie ma rezerwy i w najbliższej przyszłości nie ma potrzeby budowy nowych ujęć w gminie. Ujęcie w Markówce nie wymaga ustanowienia strefy ochrony pośredniej, niemniej należy ograniczyć w jej sąsiedztwie lokalizację przydomowych oczyszczalni ścieków oraz sposobów zagospodarowania, które mogłyby w jakikolwiek sposób wpłynąć na czystość wód podziemnych.

W najbliższym okresie planowane są inwestycje doprowadzenia wody do fragmentów, gdzie wodociągów gminnych jeszcze nie ma (są to przede wszystkim tereny zabudowy rekreacyjnej w Ldzaniu-Morgach) i rozbudowa sieci dla nowych terenów przeznaczonych pod nową zabudowę o różnych funkcjach.

6.2.2. Kanalizacja sanitarna

Celem polityki rozwoju systemów kanalizacyjnych jest ochrona wód powierzchniowych i gleby oraz doprowadzenie do wyrównania standardów obsługi mieszkańców gminy porównywalnych z miastami. Osiągnięcie celów jest procesem długotrwałym, wymaga dużych nakładów finansowych na realizację wielu zadań inwestycyjnych i modernizacyjnych.

Stan gospodarki ściekowej gminy Dobroń jest jeszcze mało zadowalający, lecz będzie się systematycznie poprawiał, w związku z realizacją zamierzeń w ramach tzw. „aglomeracji dobrońskiej”. Obecnie funkcjonująca gminna oczyszczalnia ścieków w Zakrzewkach, po rozbudowie, może przyjąć do 700 m³/d ścieków i daleko jej do osiągnięcia maksymalnych wydajności. Sieć kanalizacyjna istniejąca w centralnej części gminy, głównie w Dobroniu będzie podlegała systematycznej rozbudowie o nowe odcinki, zaś Chechło Drugie jest sukcesywnie wyposażane w sieć kanalizacyjną. Nadal gmina forsuje koncepcję skierowania ścieków z Chechła Pierwszego do kanalizacji w Pabianicach.

Dla pozostałych wsi położonych poza zasięgiem oczyszczalni komunalnej zaleca się budowę lokalnych oczyszczalni ścieków, które umożliwiają odbiór ścieków z rejonów, gdzie sieć wodociągowa istnieje, a intensywność zabudowy i warunki hydrologiczne przemawiają za budową zbiorczej kanalizacji sieciowej. Lokalne oczyszczalnie ścieków przewiduje się tylko dla Orpelowa i rejonu Lizania. Dla pozostałych wsi o zabudowie bardziej rozproszonej, odległych od zbiorowych systemów kanalizacyjnych utrzymuje się kanalizację indywidualną: gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich wywożenie do stacji zlewnych w oczyszczalni komunalnej lub przy korzystnych warunkach gruntowo-wodnych, rozsącanie ścieków w gruncie, po ich uprzednim oczyszczeniu w przydomowych oczyszczalniach 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.

6.2.3. Kanalizacja deszczowa

Odprowadzanie wód deszczowych będzie bazować na naturalnych odbiornikach, jakimi są ciekі podstawowe i rowy melioracyjne. Odbiorniki te należy utrzymywać we właściwym stanie technicznym zapewniającym ich drożność. Ustala się obowiązek zaprojektowania w planach miejscowych sposobu odwodnienia terenów nowych zespołów mieszkaniowych i terenów usługowych. Dla zakładów z dużym udziałem powierzchni zabudowanej, placów i utwardzonych powierzchni - obowiązek podczyszczania wód deszczowych przed wprowadzeniem ich do odbiornika. Dla odwodnienia obszaru zlewni ciekі - dopływu Pałusznicę spod Pabianic – przewidziana jest sieć kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikiem o powierzchni około 5 ha dla okresowych wód deszczowych z lokalizacją w Chechle Pierwszym (tzw. zbiornik „Burzowy”).

Zakłada się, że rzeka Grabia i Pałusznicę prowadzić będą docelowo wody w II klasie czystości.

6.2.4. Gazownictwo

Źródłem gazu ziemnego dla gminy jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 (PN-6,4 MPa) wybudowany na terenie gminy relacji: Pabianice – Sieradz wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową pierwszego stopnia. Obecnie nastąpiło pewne wyhamowanie rozwoju budowy sieci rozdzielczej średniego i niskiego ciśnienia, niemniej rozbudowa sieci jest prowadzona w zależności od zgłaszanego zapotrzebowania do dystrybutora i zarządcy tej sieci. Większość obszaru gminy będzie bazować na gazociągach wyprowadzanych ze stacji redukcyjno-pomiarowej w Zakrzewkach, ale

Przygoń i Barycz, według dystrybutora sieci tj., Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Oddział Zakład Gazowniczy Łódź, – mają być zasilane gazociągami średniego ciśnienia PE160 z Wronowic.

Dla gazociągu wysokiego ciśnienia podstawowe odległości bezpieczne od obiektów terenowych należy wyznaczyć zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi.

6.2.5. Elektroenergetyka

W ramach kierunków polityki przestrzennej zachowuje się przebiegi istniejących linii 220 kV i 110 kV wraz z ich pasami technologicznymi (36 m dla linii 110 kV i 50 m dla linii 220 kV). Zakładana jest modernizacja istniejącej linii 220 kV relacji Rogowiec-Pabianice do linii najwyższych napięć pomimo, że jej przebieg jest kolizyjny przez zabudowane tereny wsi Chechło Pierwsze. Według planu rozwoju operatora sieci tj. Polskich Sieci Elektroenergetycznych Centrum SA w Warszawie, w najbliższych latach linia ta nie będzie przedmiotem działań inwestycyjnych zmieniających jej moc na 400 kV.

Dla projektowanego przebiegu napowietrznej dwutorowej linii najwyższego napięcia 400 kV Rogowiec-Pątnów, uwzględnionego w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i wnioskowanego przez Polskie Sieci Energetyczne-Centrum SA w Warszawie, w niniejszym studium zaproponowano przebieg skorygowany, w ocenie gminy – minimalizujący kolizje przestrzenne. Propozycję tę przekazano inwestorowi linii celem ustosunkowania się w szczególności na poszczególnych odcinkach i ostatecznie Polskie Sieci Elektroenergetyczne Centrum w Warszawie – propozycję tę zaakceptowały. Pas technologiczny linii 400 kV wynosi 70 m tj. po 35 m w obie strony od osi linii.

Honorowane są też w niniejszym studium ustalenia, zawarte w poprzedniej edycji tego dokumentu i skorygowane na wniosek operatora sieci, zawierające wytyczne w zakresie użytkowania terenu w pobliżu i w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV i 400 kV:

- w pasie technologicznym linii obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi muszą uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią oraz w odległości 6 m dla linii 220 kV i 7 m dla linii 400 kV od rzutu skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron),
- dopuszcza się wykonywanie napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych na istniejącej linii,
- dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV. Obecnie istniejąca linia o napięciu 220 kV zostanie w tym przypadku poddana rozbiórce przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.
- teren w pasie technologicznym linii nie może być kwalifikowany jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową ani jako teren związany z działalnością gospodarczą (przesyłową) właściciela linii,

W studium nie przewiduje się zmian w przebiegu istniejących linii wysokich i najwyższych 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.

Jakkolwiek gmina nie przewiduje na swoim obszarze lokalizacji elektrowni wiatrowych, inne niekonwencjonalne źródła energii, jak chociażby farmy fotowoltaiczne były rozważane w okresie sporządzania niniejszej edycji studium i zostały zaakceptowane w miejscach wskazanych na rysunku

studium oraz jako uzupełniający rodzaj przeznaczenia terenów produkcyjno-usługowych, składów i magazynów, rezerw rozwojowych dla tej funkcji oraz na terenach przewidzianych pod powierzchnią eksploatację surowców jako elementy zagospodarowania o znacząco mniejszej ingerencji w krajobraz i nie naruszający dotychczasowego przyrodniczo-rekreacyjnego wizerunku gminy.

6.2.6. Zaopatrzenie w ciepło

Na terenie gminy nie funkcjonuje zorganizowana gospodarka ciepła. Zaopatrzenie w ciepło następuje z lokalnych źródeł ciepła – kotłowni lokalnych i przemysłowych oraz poprzez ogrzewanie indywidualne. Kotłownie lokalne w większości opalane są gazem przewodowym (szkoła w Dobroniu, zakłady Kilargo w Chechle Pierwszym), olejem opałowym oraz węglem i koksem. Z uwagi na brak zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej typu blokowego, większość lokalnych źródeł grzewczych wybiera najbardziej opłacalny (w okresie budowy) nośnik grzewczy.

6.2.7. Gospodarka odpadami

W gminie Dobroń nie ma gminnego składowiska odpadów. Zgodnie z przepisami odrębnymi, gmina przejęła obowiązki w zakresie organizacji gospodarki odpadami na swoim terenie. Obecnie, odpady komunalne od mieszkańców gminy odbiera raz w miesiącu firma Ekoregion, która wywozi je na składowiska poza obszar gminy. Odpady komunalne od firm i instytucji Ekoregion odbiera w zależności od potrzeb. Punkt czasowego gromadzenia odpadów niebezpiecznych jest zorganizowany przy gminnej oczyszczalni ścieków w Zakrzewkach.

Odpady przemysłowe (o ile takie występują) są gromadzone i zagospodarowywane przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą zgodnie z przepisami odrębnymi i gmina w tym zakresie nie odpowiada za ich zagospodarowanie.

6.2.8. Telekomunikacja i łączność publiczna

Strategicznym celem rozwoju telekomunikacji powinno być zbliżenie warunków funkcjonowania krajowego sektora telekomunikacji do warunków otwartego rynku telekomunikacyjnego. Jednym z najważniejszych zadań w tym zakresie jest zaprojektowanie i budowa w Polsce ISDN – zintegrowanej sieci usług cyfrowych, włączonej do sieci europejskiej i sieci globalnej. Należy więc kontynuować rozbudowę i modernizację sieci międzymiastowych światłowodowych i bezprzewodowych (radiowych), która swym zasięgiem powinna objąć wszystkie miasta i siedziby gmin. Zadania w tym zakresie mogą i powinny objąć również gminę Dobroń. Nie ustala się w niniejszym studium zakazów w zakresie lokalizacji obiektów telekomunikacji i łączności publicznej. Dotychczas istnieją w gminie trzy stacje bazowe telefonii komórkowej (Chechło Drugie, Zakrzewki, Przygoń).

7. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Dla nieokreślonego okresu funkcjonowania Studium wyznaczenie tych obszarów jest trudne i wręcz niecelowe. W planie Rozwoju Lokalnego Gminy Dobroń zawarty jest wykaz zadań obejmujący przebudowę istniejących dróg lokalnych, budowę odcinków brakujących sieci wodociągowych i rozbudowę sieci kanalizacyjnej. Na te zadania są skierowane środki inwestycyjne corocznych budżetów gminy.

Z uwagi na ilość i skalę obszarów lokalizacji inwestycji celu publicznego nie wprowadza się oznaczeń graficznych na rysunku Studium.

8. Obszary, na których będą rozmieszczone inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust.1 ustawy.

Wprowadza się do tekstu Studium na podstawie ustaleń określonych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego (**Dziennik Urzędowy Województwa**

Łódzkiego z 2010 r. poz. 3485). następujące obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

Droga ekspresowa S-8 wraz z lokalizacją węzła „Róża” na skrzyżowaniu z odcinkiem drogi S-14 z węzła „Dobroń” i węzłem „Łask” na skrzyżowaniu z d.drogą krajową Nr 12 w Teodorach.
zadanie o znaczeniu krajowym, zrealizowane.

Droga ekspresowa S-14 wraz z lokalizacją węzła „Dobroń” do węzła „Róża”.
zadanie o znaczeniu krajowym, część oddana do użytku, odcinek pomiędzy węzłem „Dobroń” i węzłem „Róża”, zrealizowane.

Dawna droga krajowa Nr 14 (obecnie wojewódzka) - modernizacja

zadanie o znaczeniu krajowym

podstawa prawna - Program przebudowy dróg krajowych w latach 2001-2015 ze środków budżetu państwa. Strategia rozwoju województwa łódzkiego na lata 2007-2020 przyjęta uchwałą Nr LI/865/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z 31 stycznia 2006 r. oraz Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.

Dawna droga krajowa Nr 12 (obecnie wojewódzka) - modernizacja

zadanie o znaczeniu krajowym

podstawa prawna - Program przebudowy dróg krajowych w latach 2001-2015 ze środków budżetu państwa. Strategia rozwoju województwa łódzkiego na lata 2007-2020 przyjęta uchwałą Nr LI/865/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z 31 stycznia 2006 r. oraz Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r. W granicach gminy Dobroń modernizacja drogi została już wykonana.

Linia kolejowa relacji Łódź Kaliska-Ostrów Wlkp. - modernizacja

(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 18.10.2001 r. Strategia rozwoju województwa łódzkiego na lata 2007-2020 przyjęta uchwałą Nr LI/865/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z 31 stycznia 2006 r. oraz Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.

System Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej – budowa

zadanie o znaczeniu wojewódzkim

podstawa prawna: POIiŚ 2007-2013 przyjęty uchwałą RM z dnia 3 stycznia 2008 r., aktualizacja listy projektów – styczeń 2010 r. – projekt podstawowy oraz Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.

Budowa napowietrznej dwutorowej, wielonapięciowej linii najwyższego napięcia 400 kV Rogowiec-Pątnów zadanie o znaczeniu krajowym

podstawa prawna: Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.

Budowa zbiorników retencyjnych w kompleksach lasów państwowych „Dobroń”, „Mogilno I”, „Mogilno II”, „Mogilno III” oraz „Wymysłów Piaski” zadanie zgłoszone do Wojewódzkiego Programu Małej retencji.

Pozostałe, zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego zadania o znaczeniu ponadlokalnym tj.

- modernizacja linii elektroenergetycznej 220 kV relacji Rogowiec –Pabianice. Jakkolwiek gmina nie akceptuje tych zamiarów, to PSE Centrum SA wnosi o zamieszczenie zapisu, iż dopuszcza się ewentualna budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej wielonapięciowej po trasie istniejącej linii 220 kV Rogowiec-Pabianice,

- budowa zbiornika retencyjnego „Łdzań” na rzece Grabi o powierzchni zalewu 73 ha, z uwagi na ograniczenia z tytułu ochrony obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty PLH 100021 „Grabia” oraz

brak dotychczasowego zainteresowania gmin sąsiednich realizacją inwestycji – jest proponowana przez gminę do wykreślenia z Programu Małej Retencji dla Województwa Łódzkiego.

Inwestycje celu publicznego wymienione w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz Planie zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi” (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2018 r. poz. 4915) nie odnoszą się do obszaru objętego zmianą studium zgodnie z Uchwałą Nr XI/81/2019 Rady Gminy w Dobroniu z dnia 29 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń. W związku z powyższym nie wprowadza się do ustaleń zmiany Studium zapisów dotyczących rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazanych w obowiązującym od 2018 r. Planie.

9. 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 2.000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Ze względu na istniejący charakter rozłogów gospodarstw rolnych nie przewiduje się obszarów obowiązkowo wyznaczonych do przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, a ze względu na gabaryty działek i nieruchomości nie zachodzi potrzeba wyznaczania terenów do przeprowadzenia scaleń i podziałów, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami.

W ramach gospodarowania przestrzenią, na terenie gminy Dobroń nie jest przewidziana lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

Obszary przestrzeni publicznej to w gminie Dobroń:

- park wiejski wraz z działką zabytkowego kościoła i parkingu przykościelnego,
- cmentarz parafialny z parkingiem przycmentarnym w Dobroniu,
- kaplice parafialne w Chechle Drugim i Kolonii Ldzań,
- nieczynny cmentarz w Chechle Drugim oraz pozostałe cmentarze, również nieczynne.

Wszystkie te obszary, za wyjątkiem nieczynnych cmentarzy w kompleksach leśnych Wymysłowie Francuskim i w Wymysłowie Piaskach oraz kaplicy w Kolonii Ldzań są objęte sporządzonymi i ważnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

10. 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

Większość terenów zainwestowanych i przewidzianych do zainwestowania w gminie Dobroń ma już sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wśród terenów wyznaczonych w Studium, dla których zamierza się opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w trybie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, można wyróżnić następujące grupy:

1. Wszystkie obszary wymagające uzyskania zgody właściwych organów na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W szczególności plany należy sporządzić dla terenów sąsiadujących z węzłem komunikacyjnym „Dobroń”, gdzie oprócz uzyskania zgody właściwego organu na przeznaczenie gruntów rolnych III klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze należy też rozstrzygnąć problemy obsługi komunikacyjnej. Są to też tereny we wsiach Chechło Drugie na północ od ul. Mokrej i w sołectwie Ldzań.
2. Nadal należy podtrzymać celowość sporządzenia planu miejscowego dla terenów istniejącej zabudowy rekreacyjnej (leśniczki) w miejscowości Kolonia Ldzań (rejon Kamienna Góra) ze znacznym udziałem istniejącej zabudowy na gruntach leśnych bez ich formalnej zmiany przeznaczenia.
3. ~~Tereny udokumentowanego złoża piasków Teodory II – Rejon III w sąsiedztwie obszaru o wysokich wartościach przyrodniczych godnych ochrony rezerwatowej.~~
3. Tereny rezerw inwestycyjnych dla zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów w Baryczy i zabudowy mieszkaniowo-usługowej w Chechle Pierwszym, Chechle Drugim,

Wymysłowie Francuskim i w Morgach oraz nowego kompleksu o funkcji mieszkaniowej w Orpelowie.

4. Dalsze obszary w zależności od potrzeb.

11. Obszary lub obiekty, dla których wyznacza się w złożu filar ochronny

W granicach gminy Dobroń nie występują obszary złóż, dla których wyznacza się filar ochronny.

12. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące dla nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

W granicach gminy Dobroń nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

13. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

1. Do obszarów wymagających rewaloryzacji zaliczono tereny parku wiejskiego w Dobroniu w granicach ustalonych planem miejscowym stref ścisłej i częściowej ochrony konserwatorskiej. Szczegółowe działania w tym zakresie określone są w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym w 2005 r. i są sukcesywnie wykonywane.
2. Do obszarów wymagających przekształceń - modernizacji, zaliczono ciąg dotychczasowej drogi krajowej Nr 14 (*obecnie droga wojewódzka*) w szczególności w rejonie planowanej budowy nowego skrzyżowania z projektowaną drogą ponadlokalną klasy głównej (południowa obwodnica miasta Pabianice) oraz poprawy estetyki i podniesienia standardu ładu przestrzennego na terenach przyległych. Przekształceniom należy także poddać zasady obsługi terenów przyległych do tej drogi (odcinek od węzła „Dobroń” do zachodniej granicy gminy) na rzecz skierowania tej obsługi z dróg niższych klas.
3. Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczonych w ostatniej edycji studium wymieniono tereny poeksploatacyjne w rejonie Wymysłowa Francuskiego. Na dziś uznano, iż najważniejszym kierunkiem rekultywacji jest naturalna sukcesja zespołów roślinnych, które nadają temu obszarowi z licznymi oczkami wodnymi naturalny charakter łożysk i trzcinowisk. Ten obszar zatem w niniejszym studium już nie stanowi obszaru wymagającego rekultywacji. Rekultywacji obecnie wymaga obszar wyrobisk poeksploatacyjnych na wykreślonym z bilansu Zasobów Kopalin i Wód Podziemnych w Polsce złożu „Wymysłów I”.
4. Wskazuje się także do rekultywacji obszary złóż, gdzie eksploatacja trwa i może być w stosunkowo krótkim czasie zakończona z uwagi na wyczerpanie się zasobów.
5. *Nie wskazuje się w studium obszarów wymagających rehabilitacji i remediacji.*

14. Obszary zagrożone powodzią

W gminie Dobroń na zagrożenie wodami powodziowymi narażone są tereny położone w szerokiej dolinie rzeki Grabi i dolinach pobocznych we wsiach Barycz, Ldzań i Zimne Wody. Odcinki doliny rzeki Pałusznicy we wsiach Barycz, Orpelów, Przygoń, Dobroń Duży zostały zakwalifikowane jako obszary narażone na podtopienia.

Dla rzek przepływających przez teren gminy Dobroń Prezes Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej przekazał gminie zweryfikowaną i ostateczną wersję map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego, które z dniem ich przekazania gminie stanowią podstawę do podejmowania działań związanych z planowaniem przestrzennym i zarządzaniem kryzysowym. W niniejszej zmianie studium przedstawiono na rysunkach aktualne zasięgi obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$), obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$) oraz obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p=0,2\%$). Na obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10 % i 1%, stanowiących obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, zabudowa winna być wyłączona lub ograniczona. Gmina

nie wyznacza na nich żadnych terenów budowlanych.

Obszary te należy bezwzględnie chronić przed zabudową, dlatego też w niniejszym studium nie wyznacza się nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w dolinie Grabi, w dolinie rzeki Pałusznicy oraz na terenach narażonych na lokalne okresowe podtopienia.

15. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W granicach gminy Dobroń występują tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa i są to wyłącznie tereny PKP. Teren zamknięty obejmujący obszar kolejowy nie ma ustanowionej strefy ochronnej.

16. Obszary przestrzeni publicznej

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

17. Zabezpieczenie warunków obronności i obrony cywilnej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządzane dla obszaru całej gminy Dobroń jest też jednym z dokumentów strategicznych, w którym winny być zawarte m.in. zasady regulujące warunki obronności i obrony cywilnej. Najważniejsze z tych zasad to:

- zapewnienie drożności głównych i najważniejszych szlaków komunikacyjnych;
- możliwość wykorzystania na cele obronności istniejących terenów zielonych (sytuacje szczególne);
- obszary wolne od zabudowy w przypadkach szczególnych winne być wykorzystane w celu ewakuacji ludności bądź przekazane pod budowę doraźnych budowli ochronnych;
- uwzględnić możliwość dwustronnego zasilania w energię elektryczną z sieci oraz awaryjne zaopatrzenie w wodę obiektów użyteczności publicznej;
- należy zapewnić hydranty naziemne oraz możliwość ich szybkiego i sprawnego uruchomienia w sytuacjach szczególnych oraz dla celów p.poż.;
- istniejące ujęcia wody pitnej powinny być objęte ochroną sanitarną uwzględniającą ochronę przed opadem promieniotwórczym i skażeniem chemicznym;
- zaniechanie zabudowy terenów w rejonie obniżenia dolinnego przyległego do rzeki Grabi w celu zapewnienia dojazdu do jej brzegów w sytuacji powodziowej,
- zabezpieczenie możliwości przygotowania łączności awaryjnej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

Szczegółowe rozwiązania w zakresie sposobu realizacji w/w zasad winny być przedmiotem ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji administracyjnych rzutujących na sposób zagospodarowania przestrzeni.

W niniejszym studium ustala się zasadę, że lokalizacje wszelkich obiektów (wież, kominów, masztów, słupów itp.) stanowiących przeszkody lotnicze, o wysokości równej i większej od 50,0 m npm wymagają postępowania określonego w przepisach odrębnych w zakresie oznakowania przeszkodowego. Nieodzowne jest także uwzględnianie w procedurze sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy dla obszarów leżących w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy od lotniska Łódź/Lublinek udziału Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie.

18. Obszary problemowe w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie

Rozwój gospodarczy gminy Dobroń otrzymał duży impuls w postaci już funkcjonującej drogi ekspresowej S-14 z węzłem „Dobroń” do Łodzi oraz drogi ekspresowej S-8 z węzłami „Róża” i „Łask”. Rejony węzłów „Róża” i „Łask” nie są atrakcyjnymi do inwestowania w sąsiedztwie, bowiem od strony węzła „Łask” występują tereny zalesione PGL, zaś węzeł „Róża” też z racji terenów leśnych i zespołu trwałych użytków zielonych w rozległym obniżeniu dolinnym, nie predestynuje go do aktywności w zakresie lokowania w sąsiedztwie zespołów zabudowy o funkcjach nakierowanych na korzyści komunikacyjne. Tylko węzeł „Dobroń” spełnia wszystkie warunki do rozwoju, a ograniczeniem są wyłącznie grunty relatywnie wysokich klas bonitacyjnych (IV i III klasa). Na dziś są to więc obszary

problemowe, które mogą zostać rozwiązane po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Drugim, ale za to coraz bardziej nabrzmiewającym obszarem problemowym jest rejon istniejącej zabudowy rekreacyjnej Ldzań-Morgi. W zespole tym, na gruntach zadrzewionych o leśnym charakterze, istnieje dziś kilkaset zabudowanych działek rekreacyjnych, których właściciele domagają się statusu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie jest to możliwe przy zachowaniu dotychczasowego stanu dróg dojazdowych i całego układu komunikacyjnego zespołu. Są to bowiem drogi prywatne o szerokościach rzędu 3-5 m, które nie pozwalają na komunalne uzbrojenie terenu o funkcji mieszkaniowej. Są tu więc tylko fragmenty wyposażone w odcinki sieci wodociągowej i energię elektryczną. Na dziś trudno jest przewidzieć, czy wolą właścicieli całego zespołu działek będzie radykalizacja działań na rzecz prawnego uregulowania układu komunikacyjnego obszaru umożliwiającą sukcesywne jego uzbrojenie.

Pomimo objęcia planami miejscowymi znacznego odcinka drogi ponadlokalnej (dawnej krajowej Nr 14, obecnie wojewódzkiej) i terenów do niej przyległych, nadal należy zakwalifikować cały przebieg drogi przez gminę jako obszar konfliktowy. Wszyscy właściciele gruntów przyległych usiłują uzyskać dostęp i zgodę zarządcy drogi na wszelkie formy obsługi z niej, a to jest sprzeczne z obowiązującymi zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych. Nadal trwają w tym względzie naciski zarówno na władze gminy jak i na zarządcę drogi. Nie ma i nie jest w najbliższych latach przewidywana do realizacji zaprojektowana w planie miejscowym z 2005 r. dla centralnego obszaru gminy droga serwisowa wzdłuż tej drogi, która mogłaby rozwiązać problemy obsługi.

Jako obszar problemowy wskazuje się też obszar sąsiedztwa terenów o udokumentowanych zasobach geologicznych, przeznaczonych pod eksploatację piasku (złóże Teodory II) i obszaru o wysokich wartościach przyrodniczych godnych ochrony rezerwatowej.

19. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb gminy.

Jak już stwierdzono na str. 59 wyodrębnione jednostki strukturalne zwane strefami: północną, centralną zurbanizowaną oraz południową mogą stanowić obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym w rozumieniu art. 11 ust.2 pkt 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.). Mają bowiem odmienne od siebie uwarunkowania przyrodnicze, uwarunkowania wynikające ze stanu użytkowania i zagospodarowania oraz predyspozycji dalszego rozwoju. W niniejszej zmianie studium określa się je jako:

- strefę północną – rolno-leśną,*
- strefę centralną zurbanizowaną, o charakterze podmiejskim w sąsiedztwie miast Pabianice i Łask,*
- strefę południową – rolno-rekreacyjną.*

Aktualnymi pozostają dotychczasowe ustalenia dla wyodrębnionych stref.

~~20. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na terenach objętych zmianą studium i wpływ na kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (art.10 ust.2 pkt 1 ustawy)~~

~~Obszar objęty zmianą studium to zaledwie 1,7 ha w miejscowości Chechło Pierwsze z przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno-usługową, składów i magazynów. Zmiana ta nie ma praktycznie żadnego wpływu na dotychczasową, ustaloną w dotychczasowym studium gminy Dobroń strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Obejmuje działkę już zabudowaną budynkiem mieszkalnym, który po zmianie właściciela zostanie wyburzony i teren przeznaczony pod rozbudowę istniejącego już zakładu produkującego lody. Teren jest położony w dotychczasowej zawartej strukturze przestrzennej wsi Chechło Pierwsze. Tylko dla tego terenu niewielkiej korekcie ulegną wskaźniki w zakresie powierzchni zabudowy i wysokości budynków. Zmiana przeznaczenia działki nie będzie miała wpływu na wydatki gminy w zakresie realizacji zadań własnych gminy.~~

~~Pozostałe zmiany studium odnoszące się do korekty granic obszarów zagrożenia powodziowego i do problematyki surowców mineralnych nie dotyczą terenów zabudowy, a zatem nowe wymagania określone w art. 10 ustawy ich nie dotyczą.~~

V. WPŁYW UWARUNKOWAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST.1 USTAWY, NA USTALENIE KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 10 UST.2 USTAWY.

Koncepcję rozwoju gminy Dobroń określoną w niniejszym studium opracowano na podstawie uwarunkowań o zakresie problemowym wyczerpującym zagadnienia wyszczególnione w art. 10 ust.1 i ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeanalizowano uwarunkowania przyrodniczo-ekologiczne, kulturowe, lokalne i zewnętrzne powiązania komunikacyjne, elementy infrastruktury technicznej i społeczno-gospodarczej, a także zamierzenia regionalnych organów administracji publicznej i wskazania władz samorządu lokalnego.

Generalnie, jako zasadę naczelną przyjęto ochronę i rozwój oraz przekształcenia i intensyfikację istniejących procesów i zjawisk. Rozproszenie terenów przeznaczonych do zabudowy na obszarze gminy, głównie o funkcjach osadnictwa wiejskiego o niskiej intensywności ale z coraz większym udziałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje przyjąć dążenie do ich koncentracji i tworzenia zwartych przestrzennie zespołów tej zabudowy z obowiązkiem ich sukcesywnego wyposażania w urządzenia infrastruktury technicznej. Jest to proces rozłożony w czasie, ale musi być procesem celowym i podporządkowanym określonym zasadom. Dlatego też stopniowo obejmowano planami miejscowymi kolejne tereny, na których występuje koncentracja tej zabudowy i jest wymagane sterowanie procesem budowy dróg dojazdowych i uzbrajania terenów. Szczególne szanse należy przypisać lokalizacji w rejonie węzła „Dobroń” nowych funkcji produkcyjno-usługowych nakierowanych na potrzeby dobrego transportu usług i towarów. Dla tego rejonu sporządzenie jednego lub kilku planów miejscowych jest niezwykle pożądane i pilne.

Z uwagi na położenie gminy nad rzeką Grabią, której dolinę uznaje się jako obszar mający znaczenie dla Wspólnoty „Grabia” zagospodarowanie sąsiedztwa doliny musi uwzględniać ograniczenia wynikające z obowiązku ochrony przyrodniczej terenu naturalnego. Z kolei rozległa dolina dopływu Grabi – Pałusznicy, jest proponowana do objęcia ochroną prawną jako fragment większej struktury przyrodniczej - Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Neru”.

Dla gminy założono, że dotychczasowe ukształtowane tereny osadnictwa wiejskiego będą stopniowo przekształcać się w ciągi zabudowy nierolniczej z udziałem zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub rekreacji indywidualnej na własnych działkach. Centrum gminy, jakie stanowi miejscowość gminna Dobroń, wykorzysta zaś szansę rozwoju w drodze lokowania tu różnych form obsługi gminy. Postawiono więc głównie na rozwój wielofunkcyjny ośrodka gminnego, w którym będzie można mieszkać, pracować i wypoczywać w możliwie najlepszych warunkach środowiskowych oraz dogodnie dojeżdżać stąd do odległej stąd zaledwie o 20 km Łodzi.

VI. POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

Sporządzenie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest niezbędnym ogniwem procesu planowania przestrzennego, który ustawowo jest procesem ciągłym. Studium, jako etap poprzedzający plany miejscowe, wskazuje pełen zakres możliwości przedsięwzięć planistycznych oraz realizacji idei i zamierzeń rozwoju, lub ograniczeń czy ochrony, w bliskiej i dalszej perspektywie czasowej.

Opracowanie jest kierowane zasadami zrównoważonego rozwoju i spełnia podstawowe jego kryteria:

- cele społeczne realizowane przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, aby umożliwić społeczeństwu stopniowe osiąganie poprawy jakości życia, poprzez proporcjonalne rozmieszczenie ludności w stosunku do miejsc pracy i układów osadniczych, zachowanie prawidłowych relacji funkcjonalno-przestrzennych między ośrodkami zamieszkania, pracy, odpoczynku, usług i administracji, wskazanie korzystnego techniczno-przestrzennego standardu środowiska człowieka, kształtowanie środowiska przestrzennego kreującego nowe jakościowo potrzeby i wartości społeczne;
- cele kulturowe osiągane przez takie kształtowanie struktur przestrzennych, które chronią istniejące dziedzictwo kulturowe przed zniszczeniem lub dewastacją, poprzez powiązanie obiektów historycznych z krajobrazem naturalnym i wkomponowanie ich we współczesne struktury funkcjonalno-przestrzenne oraz poprzez tworzenie nowych istotnych wartości kulturowych;

- cele ekologiczne osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych oddziałujących hamująco na dewastację środowiska i tworzących warunki umożliwiające jego aktywną ochronę poprzez zgodność charakteru i struktury zagospodarowania przestrzennego z cechami i walorami środowiska przyrodniczego, zgodność intensywności zagospodarowania z naturalną chłonnością środowiska oraz jego odpornością na zniszczenia, eksponowanie wartości krajobrazowych i ich harmonijne łączenie z zagospodarowaniem, tworzenie warunków zapewniających ochronę unikatowych wartości środowiska oraz umożliwiających odzyskanie utraconej równowagi ekologicznej;
- cele ekonomiczne osiągnięte przez kształtowanie struktur przestrzennych tworzących warunki wzrostu efektywności gospodarowania poprzez racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczych i istniejącego majątku, kształtowanie elastycznych struktur przestrzennych, podatnych na dalszy rozwój, kształtowanie warunków przestrzennych tworzących korzystne procesy, kształtowanie układów przestrzennych, których struktura zwiększa sprawność i niezawodność funkcjonowania.

To nowoczesne (współczesne i przyszłościowe) kształtowanie ładu integralnego jest najistotniejszym warunkiem prawidłowego rozwoju miasta i gminy.

W wyniku przeprowadzonych analiz i studiów dokonano waloryzacji obszaru i określono politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy - w pełni czytelną po zapoznaniu się z rysunkiem studium (plansza „Kierunki polityki przestrzennej”), gdzie przedstawiono lokalizację poszczególnych obszarów.

W przedstawionej na rysunku studium legendzie pokazano oznaczenia poszczególnych terenów oraz przypisanie im funkcje. Przypisane danemu terenowi różne funkcje zostaną wyodrębnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego z wymaganą w tych opracowaniach precyzją i stopniem uszczegółowienia.

Wszelkie działania przestrzenne na obszarach nie objętych tzw. obowiązkiem sporządzenia planu, wymagają również wyprzedzających działań planistycznych obejmujących obowiązkowo obszar docelowy wraz ze strefą kontekstu przestrzennego.

W oparciu o uwarunkowania w pełnym zakresie problemowym, a także według zamierzeń organów nadrzędnych oraz wskazań władz samorządu lokalnego zaproponowano koncepcję rozwoju gminy. Koncepcja ta określa cele społeczne, kulturowe, ekologiczne i ekonomiczne, wskazuje kierunki rozwoju gminy na czas najbliższy i dla dalszej perspektywy czasowej.

Generalnie, za zasadę przyjmuje się ochronę i rozwój oraz przekształcenia i intensyfikację istniejących walorów i zjawisk.

Rozproszona struktura osadnicza nakazuje dążenie do koncentracji terenów zabudowanych. Jest to proces odległy w czasie, ale musi być celowy.

Realizacja zadań powinna obejmować różne perspektywy czasowe, niejednokrotnie determinowane czynnikami będącymi poza Samorządem Gminy, ale przede wszystkim procesy rozwojowe powinny być sukcesywne i celowe.

Koncepcja zawarta w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń” wskazuje na możliwość większej aktywności gospodarczej, dostosowanej do zmiennych uwarunkowań i potrzeb, a jednocześnie chroni i rozwija istniejące walory przyrodniczo-kulturowe i wskazuje możliwość lepszych warunków życia jej mieszkańców, oraz podnoszenia rangi gminy w strukturze województwa.

VII. INTERPRETACJA ZAPISÓW USTALEŃ STUDIUM

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, lecz jedynie dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy. Jednocześnie ustalenia zawarte w studium są wiążące dla organów gminy sporządzających plany miejscowe. Ustalenia zawarte w elaboracie Studium, zarówno w części tekstowej, jak i na rysunkach wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów.

W Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów wiejskich i miejskich, to znaczy, że określone na rysunkach przeznaczenie terenów oznacza funkcję dominującą, a nie wyłączną. Może i musi być uzupełnione innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawiane funkcji dominującej i pogarszać warunki koegzystencji.

Określenia:

- tereny osadnictwa wiejskiego,
- tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej,
- tereny zabudowy rekreacyjnej (leśniczowej),
- tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych,
- tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów,
- tereny rezerw inwestycyjnych dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub dla zabudowy produkcyjno-usługowej,
- tereny zabudowy zagrodowej z preferencją gospodarstw fermowych,
- tereny powierzchniowej eksploatacji surowców

dotyczą dominujących rodzajów zabudowy. Na terenach tych mogą być lokalizowane inne funkcje nie wchodzące w kolizję lub w konflikt z funkcją podstawową. Każda działalność, z wyłączeniem inwestycji realizujących cele publiczne, w tym telekomunikacji i łączności publicznej, nie może swoją uciążliwością wykraczać poza granice użytkowanej działki.

Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla ustalenia linii rozgraniczających ulic miejskich istnieje potrzeba wykonywania opracowań określanych mianem „korytarzy komunikacyjnych”.

Opracowania te powinny uwzględniać zarówno podane w Studium klasy ulic, ilość pasów ruchu, jak i warunki lokalizacji urządzeń komunalnych, a także zakres niezbędnych ingerencji w istniejące zainwestowane obrzeży trasy i sposób ich zagospodarowania z uwzględnieniem elementów ochrony ekologicznej. Ustala się ponadto, że Studium stanowić będzie podstawę niezbędnej aktualizacji programów infrastruktury technicznej miasta.

VIII. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy to opracowanie strategiczne dla rozwoju przestrzennego gminy Dobroń. Mimo, że nie ma ono rangi prawa miejscowego, to jednak stanowi oś systemu planowania przestrzennego na poziomie gminy.

W opracowanym dokumencie znalazły się informacje wynikające z:

- rozpoznania aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z jej rozwojem,
- sformułowania kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy, a także podstawowych zasad polityki przestrzennej i zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenie podstaw do koordynacji sporządzania planów miejscowych i wydawania decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego wydawanych w przypadku braku planów miejscowych,
- integrowanie polityki przestrzennej państwa z interesami gminy, a także wpływanie na formułowanie zadań rządowych, wojewódzkich i powiatowych, związanych z priorytetami rozwoju gminy,
- zbiorów informacji stwarzających warunki dla marketingu przestrzennych walorów gminy w celu lokowania tu działalności związanej z preferowanymi formami aktywności gospodarczej i społecznej,
- promocji walorów i możliwości inwestycyjnych gminy.

Podczas kolejnych etapów opracowania analizie poddane zostały istniejące opracowania planistyczne i inne branżowe, wydane decyzje o pozwoleniu na budowę, wydane decyzje o warunkach zabudowy, wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz wnioski złożone przez zainteresowanych. W ten sposób określone zostały potrzeby i aspiracje społeczeństwa, władz i przedsiębiorców, a także zjawiska wpływające na samą przestrzeń gminy. Ocenione zostały:

- stan środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stan i faktyczne wyposażenie w infrastrukturę techniczną, transportową i społeczną,
- potencjał demograficzny,
- potencjał ekonomiczny i gospodarczy gminy,
- sytuacja na rynku pracy oraz problemy związane z bezrobociem.

Zebrane informacje posłużyły do ich analizy pod kątem możliwości przestrzennego kształtowania gminy. Wyniki przeprowadzonych badań stanowią bazę do określenia kierunków rozwoju gminy oraz rozpoznania jej predyspozycji i możliwości z uwzględnieniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zaproponowane nowe tereny inwestycyjne w pełni wystarczają na zabezpieczenie potrzeb gminy w zakresie terenów budownictwa mieszkaniowego, działalności usługowej i gospodarczej na najbliższy okres, przy jednoczesnym zachowaniu w stanie nienaruszonym walorów środowiska. W studium znalazły się także wytyczne dotyczące zagospodarowania terenów rolnych i leśnych w taki sposób, aby nie uległy one nadmiernej degradacji.

Realizacja ustaleń studium, wynikająca z przeprowadzonych analiz opiera się przede wszystkim na:

- stymulowaniu rozwoju gminy,
- inspirowaniu i realizowaniu programów zmierzających do poprawy jakości życia mieszkańców,
- udziale samorządu gminy w procesie opracowywania, uchwalania, aktualizacji i oceny realizacji,
- tworzeniu infrastruktury dla istniejących i planowanych inwestycji,
- zapewnieniu współdziałania samorządu gminy z samorządem powiatowym i wojewódzkim odnośnie prowadzonych analiz i studiów z zakresu zagospodarowania przestrzennego powiatu, zagadnień jego rozwoju, styków pomiędzy gminą a gminami sąsiednimi,
- analizie i kontrolowaniu stopnia wykorzystania gruntów.

Z przeprowadzonych analiz wynika, że dotychczasowe kierunki rozwoju i istniejące funkcje gminy mogą być kontynuowane, pod warunkiem zwrócenia większej uwagi na zrównoważony rozwój wszystkich z nich oraz na aktywizację mniej znaczących dotychczas funkcji, do takiego stopnia aby stały się czynnikami napędzającymi rozwój gminy Dobroń.

W dniu 29 października 2019 r. Rada Gminy w Dobroniu podjęła Uchwałę Nr XI/81/2019 w sprawie przystąpienia do sporządzania częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń. Zakres niniejszej zmian Studium obejmuje:

- aktualizację uwarunkowań rozwoju gminy odnoszące się do obszaru objętego zmianą Studium,
- opracowanie „Bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Dobroń,
- aktualizację udokumentowanych złóż kopalin oraz obszarów i terenów górniczych,
- określenie nowych kierunków zagospodarowania przestrzennego obszaru objętego zmianą Studium – przeznaczenie pod funkcje produkcyjno-usługowe, składów i magazynów,

Wprowadzona zmiana przeznaczenia terenu znajduje swoje uzasadnienie w określonym zapotrzebowaniu na ten rodzaj funkcji zabudowy. Zapotrzebowanie na nową zabudowę w podziale na funkcje zabudowy zostało przedstawione w załączniku pt. „Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę dla Gminy Dobroń.”

BIBLIOGRAFIA

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń – I edycja, 2000 r. II edycja – 2005 r. III edycja – 2007 r. IV edycja – 2014 r. V edycja – 2016 r.
2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Dobroń oraz pozostające w trakcie opracowywania,
- ~~3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.~~
3. Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego przyjęty uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 29 października 2018 r.
4. Strategia rozwoju województwa łódzkiego na lata 2007-2020 przyjęta uchwałą Nr LI/865/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 31 stycznia 2006 r. oraz materiały dotyczące aktualizacji tej Strategii.
5. Strategia rozwoju gminy Dobroń na lata 2008 - 2015
6. Plan rozwoju lokalnego gminy Dobroń na lata 2004-2013
7. Program ochrony środowiska dla gminy Dobroń na lata 2008-2012
8. Program ochrony środowiska województwa łódzkiego na lata 2008-2011 z perspektywą na lata 2012-2015 przyjęty uchwałą Nr XIII/549/08 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 31 marca 2008 r.
10. R.Adamek, T.Nowak – Zarys dziejów Dobronia i okolicznych miejscowości do 1939 r.
11. Program ochrony przyrody Nadleśnictwa Kolumna.
12. Uproszczony plan urządzania lasów niepaństwowych na lata 2007-2016 dla poszczególnych miejscowości w gminie Dobroń. Starostwo Powiatowe w Pabianicach, 2007,
13. Opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Dobroń z 2003 r. aktualizowane na bieżąco, z ostatnią aktualizacją dokonaną w 2012 r. i w 2013 r. na potrzeby Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobroń.
14. Aktualizacja programu ochrony środowiska Powiatu Pabianickiego na lata 2012-2015 z perspektywą na lata 2016-2019;
15. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000 ark.Pabianice (664). M.Poradowska, PIG Warszawa. 1997. Główny poziom użytkowy.
16. Mapa hydrogeologiczna Polski w skali 1:50 000, ark.Łask (663). M.Szadkowska. PIG Warszawa, 2002. Główny poziom użytkowy;
17. Mapa hydrogeologiczna Polski 1:50 000 Pierwszy poziom wodonośny. Występowanie i hydrodynamika. ark.Pabianice (0664). M.Szadkowska, K.Bęczkowska, PIG Warszawa, 2006;
18. Mapa hydrogeologiczna Polski 1:50000. Pierwszy poziom wodonośny. Występowanie i hydrodynamika, ark. Łask (0663). M.Szadkowska. PIG Warszawa, 2008;
19. Mapa hydrograficzna 1:50000 ark.Pabianice. Główny Geodeta Kraju. Warszawa 1993;
20. Mapa sozologiczna 1:50000 ark.Pabianice, Główny Geodeta Kraju, Warszawa 1993;
21. Mapa geośrodowiskowa Polski (plansza A i B 1:50000 ark.Pabianice, ark. Łask, PIG Warszawa
22. *Mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego – 2015 r. Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.*
23. *Materiały Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi – weryfikacja stanowisk archeologicznych.*