

Plan Ogólny Gminy Leśna

Uzasadnienie



16 lipiec 2026 r.

Spis treści:

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie);	4
1.1. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;.....	10
2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;.....	19
3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.....	20
4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.	22
4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;.....	22
4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;.....	23
4.3. Znajdujące się na obszarze gminy:.....	28
4.3.a formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,	28
4.3.b obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,	33
4.3.c obszary gruntów zmeliorowanych,.....	34
4.3.d tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,	35
4.3.e strefy ochronne ujęć wody,	35
4.3.f obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,	36
4.3.g tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,	36
4.3.h udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,	36
4.3.i obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,	37
4.3.j zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	37
4.3.k obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,.....	50
4.3.l tereny zamknięte i ich strefy ochronne,.....	51

4.3.m obszary ograniczonego użytkowania,	51
4.3.n obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,	51
4.3.o obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,	51
4.3.p obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	55
4.3.q grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,	57
4.3.r zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,	58
4.3.s obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;	58
4.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;	59
4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;	64
4.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;	64
4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	67
5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	71
6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.....	71

Projekt planu ogólnego Gminy Leśna (POG) został sporządzony na podstawie Uchwały NR XVIII/114/2025 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 30 lipca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Leśna, w zgodzie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej ustawą (art. 13a – 13h), Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów z późniejszymi zmianami, zwane dalej Rozporządzeniem oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Odnosząc się do wymienionych w ustawie obowiązkowych części uzasadnienia wyjaśniania się co następuje:

1. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy (chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie);

W obrębie Gminy Leśna wyznaczono prawie wszystkie rodzaje stref planistycznych (z wyjątkiem strefy handlu wielkopowierzchniowego SH) wymienionych w ustawie, których lokalizacja wynika z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aktualnego zagospodarowania terenu, z istniejących, lokalnych uwarunkowań bądź oczekiwań władz gminy lub mieszkańców a mianowicie:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **1-41SW** o łącznej powierzchni ok. **61** ha. Wyznaczona została głównie w mieście Leśna oraz w obrębie istniejącej zabudowy wielorodzinnej w tych miejscowościach, gdzie ona istnieje np. 32SW w Złotnikach Lubańskich czy 30-31SW w Miłoszowie bądź projektowanej w mpzp np. 11SW w Stankowicach.
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **1-295SJ** o łącznej powierzchni ok. **535** ha. Obejmuje ona tereny z zabudową mieszkaniową

jednorodzinną istniejącą i wskazaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego we wszystkich miejscowościach gminy.

- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową **1-313SZ** o łącznej powierzchni ok. 552,6 ha. Strefa ta jest największą strefą z zabudową mieszkaniową w gminie. Strefa ta obejmuje obszar istniejącej zabudowy zagrodowej oraz tereny wskazane dla tego rodzaju zabudowy w obowiązujących planach miejscowych. Ta strefa wskazana jest przede wszystkim w miejscowościach wiejskich gminy.

Wyżej wymienione strefy prócz odpowiedniej dla profilu zabudowy mieszkaniowej obejmują również tereny z zabudową usługową oraz innymi funkcjami, które mają charakter towarzyszący zabudowie mieszkaniowej. Strefy te zostały wyznaczone w terenach gdzie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej oraz w terenach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej poza ww. terenami z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Powyższe strefy są jedynymi w których będzie można lokalizować nową zabudowę mieszkaniową na podstawie planu miejscowego. Zwraca się uwagę, że zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej wskazana jest jako profil dodatkowy wyłącznie w ww. strefie SJ.

Możliwości wyznaczenia tych terenów precyzyjnie determinują przepisy ustawy, a mianowicie wyznaczając je w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

W Gminie Leśna gdzie 100% powierzchni gminy objęte jest obowiązującymi planami miejscowymi. W terenach w których te plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej wyznaczono odpowiednie strefy z zabudową mieszkaniową jak również strefy te wyznaczono w obrębie istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej poza wyżej wymienionymi terenami, bez wyznaczania luk w tej zabudowie.

Co istotne w powyższych strefach planistycznych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Jak wynika z wyliczeń przeprowadzonych zgodnie z przepisami Rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę w Gminie Leśna wynosi **1 399** mieszkańców. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w powyższych strefach planistycznych z zabudową mieszkaniową wynosi 5 330 mieszkańców, co stanowi 293 % wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie, zwiększonego o max. 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, która wynosi 1 819 mieszkańców.

Metodologię obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę przedstawiono w końcowej części uzasadnienia.

- strefa usługowa **1-61SU** o łącznej powierzchni ok. 25 ha. Obejmuje ona tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (urzędy) czy usług kultu religijnego (kościół), w większości miejscowości gminy koncentrując się w Leśnej.
- strefa gospodarcza **1-22SP** o łącznej powierzchni ok. **39,8** ha. Strefa ta obejmuje planowane i istniejące tereny produkcyjne i usługowe, skoncentrowane w okolicy Leśnej
- strefa produkcji rolniczej **1-5SR** o powierzchni ok. 6,8 ha. Strefa ta została wyznaczona w większości za ustaleniami planu miejscowego w Leśnej (1SR), w Stankowicach (2SR, 5SR) w Bartoszówce (4SR) i w Pobiednej (3SR). Tylko w strefie 3SR wskazano w profilu dodatkowym tereny OZE tj. teren biogazowni i teren elektrowni słonecznej.
- strefa infrastrukturalna **1-43SI** o łącznej pow. ok. **24,8** ha. Obejmuje ona tereny istniejącej i wskazanej w planach miejscowych infrastruktury technicznej i komunalnej jak m.in.:

- oczyszczalnia ścieków w Smolniku - 15SI,
- ujęcie wody w Miłoszowie - 18SI,
- SUW w Miłoszowie – 7SI,
- ujęcie wody w Smolniku - 16SI,
- ujęcie wody w Złotnikach Lubańskich – 20-21SI,

oraz tereny wskazane dla np. szlaków pieszych, rowerowych itd. jak dawna linia kolejowej nr 284 odcinek Mirsk – Pobiedna granica państwa – 35 -36SI.

- strefa zieleni i rekreacji **1-61SN** o łącznej powierzchni ok. 206,7 ha. Strefa ta została wskazana dla obszarów głównie parkowych, rekreacyjnych i sportowych m.in. boisko szkolne przy SP w Smolniku (25SN) czy w Pobiednej (53SN), Park przy Mauzoleum Wollerów w Smolniku (24SN), historyczny cmentarz ewangelicki w Leśnej (13SN). Strefa ta obejmuje również m.in. projektowane tereny usług turystycznych nad Jeziolem Leśniańskim w Leśnej (6SN), w Stankowicach (32SN) czy nieczynny cmentarz historyczny w Leśnej – 60SN.
- strefa cmentarzy **1-8SC** o pow. ponad 10,9 ha. Ta strefa planistyczna obejmuje teren istniejących, czynnych cmentarzy w gminie jak:
 - cmentarz komunalny i parafialny w Leśnej – 2SC,
 - cmentarz parafialny w Wolimierzu – 1SC
 - cmentarz parafialny w Kościelnikach Średnich – 3SC
 - cmentarz komunalny w Grabiszycach Średnich – 4SC
 - cmentarz parafialny w Świeciu – 5SC
 - cmentarz komunalny w Pobiednej – 7SC
 - cmentarz parafialny w Złotnikach Lubańskich – 8SC
 oraz cmentarz projektowany w Wolimierzu – 6SC.
- strefa górnictwa **1-3SG** o pow. ok. 59,7 ha. Strefa ta obejmuje:
 - złoża Liściasta Góra – strefa 1SG
 - złoża Leśna-Brzozy – strefa 2SG
 - złoża Miłoszów – strefa 3SG

Powyższe złoża bazaltu zostały objęte odpowiednimi strefami górnictwa.

- strefa otwarta **1-80SO** o łącznej powierzchni ok. 8 882 ha. Strefa ta jest największą strefą planistyczną w gminie. Obejmuje głównie tereny lasów, tereny rolne, tereny wód czy tereny zieleni naturalnej. W obrębie niektórych stref otwartych wskazano w profilu dodatkowym teren elektrowni słonecznej jako jedyny teren OZE, a są to strefy:
 - 12SO w Leśnej - zgodnie z mpzp,
 - 28SO w Miłoszowie – istniejąca farma fotowoltaiczna zgodnie z mpzp,
 - 32-33SO w Miłoszowie- zgodnie z mpzp,
 - 34SO w Leśnej- zgodnie z mpzp,
 - 39SO w Złotnikach Lubańskich - istniejąca farma fotowoltaiczna zgodnie z mpzp,
 - 58SO w Świeciu- zgodnie z mpzp.
- strefa komunikacyjna **1-20SK** o łącznej powierzchni ok. 51,1 ha. Strefa ta obejmuje:
 - linie kolejowe:
 - nr 337 Lubań Śląski – Leśna – strefa komunikacji 3SK
 - istniejące drogi:
 - wojewódzką nr 358 Włosień (DW357) - Leśna - Świecie (DW360) i Świecie (DW360) - Pobiedna - Świeradów-Zdrój (Czerniawa-Zdrój). Na tych odcinkach, w obrębie których mpzp wyznacza tereny o przeznaczeniu droga główna KDG wskazano strefy komunikacji 4-5SK, 12SK. Droga ta zgodnie z informacją zarządcy drogi jest drogą lokalną bądź dojazdową.
 - wojewódzką nr 360 Gryfów Śląski (DK30) - Giebułtów - Świecie (DW358) – strefa komunikacji 11SK i 15SK.
 - wojewódzką nr 353 Lubań (DW357) - Kościelniki Średnie - Leśna (DW358) – strefa komunikacji 1SK.

Żadna z pozostałych dróg publicznych w gminie nie posiada odpowiedniej klasy technicznej (min. klasa G – droga główna lub Z - zbiorcza) aby objąć ją tą strefą

planistyczną. Natomiast wszystkie strefy planistyczne posiadają w profilu podstawowym teren komunikacji.

- zespoły garaży w mieście Leśna przy ul. Izerskiej (21SK),
oraz inne tereny wskazane w planie miejscowym gminy Leśna na tereny parkingów np. 17SK w Stankowicach czy 19SK w Pobiednej.

1.1. Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

Dane wyjściowe:

Powierzchnia gminy – 104,5 km² (10 455 ha)

Suma powierzchni użytkowej mieszkań w gminie – 256 436 m² ⁽¹⁾

Suma powierzchni zabudowy w gminie – 649 994 m² (65 ha)

Suma powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie – 292 664 m² (29,3 ha)

Liczba mieszkań – 3 745 ⁽²⁾

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2004 – 2,96

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2014 – 2,79

Statystyczna liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2024 – 2,45

Prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044 – 1,94 (do obliczeń przyjęto 2 mieszkańców na 1 mieszkanie)

Zapotrzebowanie na nową zabudowę – 1 399 mieszkańców

x 70% – 979 mieszkańców

x 130% – 1 819 mieszkańców

Prognozowana powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca – 40 m²

¹ GUS-Bank Danych Lokalnych 2024

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW

Powierzchnia strefy SW	609 562 m ² (61 ha)
------------------------	--------------------------------

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ

Powierzchnia strefy SJ	5 351 514 m ² (535,2 ha)
------------------------	-------------------------------------

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ

Powierzchnia strefy SZ	5 532 236 m ² (553,2 ha)
------------------------	-------------------------------------

Leśna - miasto

Strefa wielofunkcyjna SW (wielorodzinną)

Powierzchnia strefy SW	477 869 m ² (47,8 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SW	78 151 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SW	50 119 m ²
Powierzchnia strefy SW niezabudowana (bez dróg)	84 920 m² (8,5 ha)
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SW ⁽³⁾	902 m ²
Powierzchnia działki budowlanej w SW przyjęta do wyliczeń	900 m ²

Strefa wielofunkcyjna SJ (jednorodzinną)

Powierzchnia strefy SJ	798 452 m ² (79,8 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SJ	168 568 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SJ	77 129 m ²
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana (bez dróg)	511 701 m² (51,2 ha)
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SJ ⁽³⁾	810 m ²
Powierzchnia działki budowlanej w SJ przyjęta do wyliczeń	810 m ²

Strefa wielofunkcyjna SZ (zagrodowa)

Powierzchnia strefy SZ	50 585 m ² (5,1 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SZ	5 970 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SZ	2 856 m ²
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana (bez dróg)	10 651 m² (1,1 ha)
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SZ	929 m ²
Powierzchnia działki budowlanej w SZ przyjęta do wyliczeń	929 m ²

Leśna – gmina

Strefa wielofunkcyjna SW (wielorodzinna)

Powierzchnia strefy SW	131 693 m ² (13,2 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SW	19 608 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SW	10 905 m ²
Powierzchnia strefy SW niezabudowana (bez dróg)	34 577 m² (3,5 ha)
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SW ⁽³⁾	656 m ²

Strefa wielofunkcyjna SJ (jednorodzinna)

Powierzchnia strefy SJ	4 553 062 m ² (455,3 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SJ	87 441 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SJ	46 577 m ²
Powierzchnia strefy SJ niezabudowana (bez dróg)	3 478 127 m² (347,8 ha)
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SJ ⁽³⁾	1 485 m ²
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SJ przyjęta do wyliczeń	1 485 m²

Strefa wielofunkcyjna SZ (zagrodowa)

Powierzchnia strefy SZ	5 481 651 m ² (548,2 ha)
Powierzchnia zabudowy w strefie SZ	290 224 m ²
Powierzchnia zabudowy mieszkaniowej w strefie SZ	148 588 m ²
Powierzchnia strefy SZ niezabudowana (bez dróg)	2 439 240 m² (243,9 ha)
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SZ ⁽³⁾	1 775 m ²
Uśredniona powierzchnia działki budowlanej w SZ przyjęta do wyliczeń	1 775 m²

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową w całości obejmują wyłącznie:

- tereny, gdzie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej,
- tereny z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej poza ww. terenami z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

⁽³⁾ – do wyliczenia uśrednionej (mediana) pow. działek uwzględniono dz. o min. pow. 200m²

OBLICZENIA

▪ Wskaźnik intensywności nadziemnej (**I**)

Wskaźnik ten wyliczany jest na podstawie średniego wskaźnika intensywności nadziemnej dla każdej ze stref z zabudową mieszkaniową i wynosi on:

dla miasta		dla gminy:	
SW	0,86	SW	1,35
SJ	0,73	SJ	0,7
SZ	0,7	SZ	0,7

▪ Wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie dla miasta Leśna (**W1_m**) oraz dla pozostałej części gminy (**W1_g**):

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

SW

W1_m	W1_g
Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie SW: 50 119 / 78 151 = 0,64	Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie SW: 10 905 / 19 608 = 0,56
co znaczy, że statystycznie na każde 100 m ² pow. zabudowy w mieście w strefie SW przypada 64 m ² pow. zab. mieszkaniowej	co znaczy, że statystycznie na każde 100 m ² pow. zabudowy w gminie w strefie SW przypada 56 m ² pow. zab. mieszkaniowej

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

SJ

W1_m	W1_g
Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie SJ: 77 129 / 168 568 = 0,46	Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie SJ: 46 577 / 87 441 = 0,53
co znaczy, że statystycznie na każde 100 m ² pow. zabudowy w mieście w strefie SJ przypada 46 m ² pow. zab. mieszkaniowej	co znaczy, że statystycznie na każde 100 m ² pow. zabudowy w gminie w strefie SJ przypada 53 m ² pow. zab. mieszkaniowej

Strefa z zabudową zagrodową

SZ

W1_m	W1_g
Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie SZ: 2 856 / 5 970 = 0,48 co znaczy, że statystycznie na każde 100 m ² pow. zabudowy w mieście w strefie SZ przypada 48 m ² pow. zab. mieszkaniowej	Suma pow. zab. m. w strefie/suma pow. zab. w strefie SZ: 148 588 / 290 224 = 0,51 co znaczy, że statystycznie na każde 100 m ² pow. zabudowy w gminie w strefie SZ przypada 51 m ² pow. zab. mieszkaniowej

- Wskaźnik dotyczący udziału powierzchni użytkowej mieszkań w powierzchni zabudowy mieszkaniowej w gminie (**W2**)

Suma powierzchni uż. m./Suma powierzchni zab. m. w gminie

$$W2 = 256\,436 / 292\,664 = \mathbf{0,88}$$

co znaczy, że statystycznie na każde 100 m² pow. zabudowy mieszkaniowej w gminie przypada 88 m² pow. użytkowej mieszkań.

- Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie (w 2044r.) tj. 2 os./mieszkanie:

$$W3 = 1 / 2 = \mathbf{0,5}$$

- Wskaźnik dotyczący prognozowanej pow. użytkowej na jednego mieszkańca – 40 m².

$$W4 = 1 / 40 = \mathbf{0,025}$$

Wskaźniki zagospodarowania terenu w poszczególnych strefach wielofunkcyjnych (z zabudową mieszkaniową):

Strefa	Intensywność nadziemna /śr/ (I)		Wskaźnik korygujący dot. udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie /W1/		Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab. mieszk. /W2/	Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie /W3/	Wskaźnik dotyczący prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca /W4/
	miasto	gmina	miasto W1 _m	gmina W1 _g			
SW	0,86	1,35	0,64	0,66	0,88	0,5	0,025
SJ	0,73	0,7	0,46	0,53			
SZ	0,7	0,7	0,48	0,51			

śr. – wartość uśredniona

Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (Ch):

Chłonność (Ch) = Intensywność (I) x Wskaźnik korygujący (W) x Powierzchnia terenów niezabudowanych (P)

$$Ch = I \times W \times P$$

$$W = W1 \times W2 \times W3 \times W4$$

Tabelaryczne zestawienie wskaźników i wyliczeń dotyczących chłonności dla terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie:

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (Ch) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SW**:

Strefa	Intensywność nadziemna /śr/	Wsk. udziału zab. mieszkaniowej w pow. zab. /śr/	Wsk. udziału pow. użytkowej mieszkań w pow. zab.	Wskaźnik korygujący odnoszący się do liczby osób na mieszkanie	Prognozowana pow. użytkowa na 1 mieszkańca	Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie	Uwagi/ Wynik (liczba mieszk.)
	I	W1	W2	W3	W4	P	
Miasto Leśna							
SW	0,86	0,64	0,88	0,5	0,025	84 920 m ²	
Ch _{SW}	0,86 x	0,64 x				84 920 =	514
Gmina							
SW	1,35	0,66	0,88	0,5	0,025	34 577 m2	
Ch _{SW}	1,35 x	0,66 x				34 577 =	339
						Suma łączna	853

śr. – wartość uśredniona

Wyliczona łączna chłonność w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW dla miasta Leśna (514 mieszkańców) i gminy (339 mieszkańców) wynosi **853** mieszkańców.

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (Ch) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ**:

$$Ch = \frac{P * W1}{Pdz} * Lm$$

Gdzie: P – pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie

Pdz – średnia pow. działki przyjęta do wyliczeń – **810 m²** (miasto) i **1 485 m²** (gmina)

W1 - wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie – **0,46** (miasto) i **0,53** (gmina)

Lm – prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044 – **2**

Strefa	Wsk. udziału zab. mieszkaniowej w pow. zab. /śr/	średnia pow. działki w strefie /m ² /	prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044	Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie
	W1	Pdz	Lm	P
SJ (miasto)	0,46	810	2	511 701 m ²
SJ (gmina)	0,53	1 485		3 478 127 m ²

Wyliczenie wskaźnika dla miasta Leśna

$$Ch = \frac{511\,701 * 0,46}{810} * 2 = \mathbf{581}$$

Wyliczenie wskaźnika dla gminy Leśna poza miastem

$$Ch = \frac{3\,478\,127 * 0,53}{1\,485} * 2 = \mathbf{2\,483}$$

Wyliczona łączna chłonność w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ dla miasta Leśna (581 mieszkańców) i gminy (2 483 mieszkańców) wynosi **3 064** mieszkańców.

- Wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w liczbie mieszkańców (Ch) dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ:

$$Ch = \frac{P * W1}{Pdz} * Lm$$

Gdzie: P – pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie

Pdz_{sr} – średnia pow. działki przyjęta do wyliczeń – **929 m²** (miasto) i **1 775 m²** (gmina)

W1 - wskaźnik dotyczący udziału pow. zabudowy mieszkaniowej w strefie w stosunku do pow. zabudowy w tej strefie – **0,46** (miasto) i **0,53** (gmina)

Lm – prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044 – **2**

Strefa	Wsk. udziału zab. mieszkaniowej w pow. zab. /sr/	średnia pow. działki w strefie /m ² /	prognozowana liczba mieszkańców na 1 mieszkanie w 2044	Pow. terenów niezabudowanych w strefie, z uwzględnieniem luk w istn. zabudowie
	W1	Pdz	Lm	P
SZ (miasto)	0,48	929	2	10 651 m ²
SZ (gmina)	0,51	1 775		2 439 240 m ²

Wyliczenie wskaźnika dla miasta Leśna

$$Ch = \frac{10\,651 * 0,48}{929} * 2 = \mathbf{11}$$

Wyliczenie wskaźnika dla gminy Leśna poza miastem

$$Ch = \frac{2\,439\,240 * 0,51}{1\,775} * 2 = \mathbf{1\,402}$$

Wyliczona łączna chłonność w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SZ dla miasta Leśna (11 mieszkańców) i gminy (1 402 mieszkańców) wynosi **1 413** mieszkańców.

PODSUMOWANIE

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi **5 330** mieszkańców, co stanowi 293 % wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie, zwiększonego o max. 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, która wynosi 1 819 mieszkańców. Wyznaczone w planie ogólnym gminy Leśna strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową w całości obejmują tereny, gdzie obowiązujące plany miejscowe umożliwiają realizację funkcji mieszkaniowej lub tereny z istniejącą zabudową położoną poza ww. obszarem, bez luk w zabudowie.

W związku z powyższym nie ma możliwości wyznaczenia dodatkowych lub poszerzenia już wyznaczonych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym gminy Leśna.

2. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;

W planie ogólnym gminy nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ) natomiast wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej w mieście Leśna.

Obszar uzupełnienia zabudowy zasadniczo wyznacza się w gminach bez planu miejscowego, aby móc w przyszłości, po uchwaleniu POG wydawać decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (WZ i ULICP). Po utracie ważności studium, najpóźniej od 1 lipca 2026 r. w obszarach bez planu miejscowego będzie można wydać decyzję o WZiZT pod warunkiem, że zostanie uchwalony plan ogólny gminy a teren objęty wnioskiem, co do zasady, będzie położony w obszarze uzupełnienia zabudowy. Nie dotyczy to gminy Leśna, która pokryta jest w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Decyzje o WZiZT wydaje się wyłącznie dla obszarów bez planów miejscowych.

Mając na uwadze charakter miejski miasta Leśna wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej w obrębie tego miasta. Obszar ten, w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznacza się dla intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w mieście (art. 2 pkt. 23 ustawy). Wobec powyższego obszar ten został ustanowiony w obrębie granicy strefy konserwatorskiej A ustalonej w planie miejscowym o powierzchni ok. **80** ha. Obszar ten obejmuje ścisłe centrum miasta. Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym dla terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej dopuszcza się wskazanie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 2/3 minimalnego wskaźnika określonego dla strefy planistycznej obejmującej ten teren. Ponadto warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie dopuszczają pewne odstępstwa od przyjętych norm dla zabudowy śródmiejskiej.

3. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e ustawy gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym Gminy Leśna ustalono jedynie gminny katalog stref planistycznych. Nie wyznaczono standardów dostępności infrastruktury społecznej. Obszar gminy pokryty jest w całości miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planów miejscowych umożliwiające realizację zabudowy mieszkaniowej wprost determinują zasady wskazywania w POG stref planistycznych z zabudową mieszkaniową. Wobec czego ustalenie w POG dodatkowych zasad i ograniczeń w wyznaczaniu w planach miejscowych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej nie wydaje się zasadne, gdyż kreowałoby to sytuację, w przypadku zmiany obowiązującego planu miejscowego, wymagającą korekt już wskazanych terenów z taką zabudową co naraziłoby gminę na ewentualne, przyszłe roszczenia o których mowa w art. 36 i 37 ww. ustawy.

W katalogu stref planistycznych określa się:

- profil funkcjonalny stref planistycznych oraz
- wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR;
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC nie mniejszego niż wynika to z przepisów Rozporządzenia lub z obowiązujących planów miejscowych;
- w ramach gminnego katalogu stref planistycznych dopuszcza się określenie w strefach planistycznych SI, SN i SC maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy lub maksymalnego udziału powierzchni zabudowy;

- dopuszcza się również w strefach SG, SO, SK, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy lub minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Ustalając profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem wpisano do każdej strefy planistycznej profil podstawowy (obowiązkowy) oraz profil dodatkowy (nieobowiązkowy) we wskazanym zakresie. Jeżeli w profilu poszczególnych stref planistycznych nie ustalono wskaźnika lub parametru w jego miejsce wpisano „–”.

Konkretna funkcja poszczególnych terenów będzie dopiero ustalana w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego bądź ich zmianach. Zgodnie z ustawą w planie miejscowym przeznaczenie terenu będzie musiało być zgodne z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej a poszczególne wskaźniki zabudowy i zagospodarowania będą musiały odpowiadać wskaźnikom ustalonym dla tej strefy.

Dla poszczególnych stref planistycznych wyznaczono profile podstawowe i dodatkowe oraz przyjęto wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu co przedstawiają tabele w załączniku nr 2 do niniejszego uzasadnienia. Powyższe ustalono odpowiednio do istniejącego zagospodarowania terenu z uwzględnianiem lokalnych uwarunkowań oraz przede wszystkim z poszanowaniem ustaleń obowiązujących na terenie gminy Leśna miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego które obejmują całą powierzchnię gminy.

4. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Jak wynika z tego przepisu ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy w szczególności:

4.1. Politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;

Ten przepis wchodzi w życie z dniem 1 września 2026 r. natomiast zgodnie z obecnie obowiązującym art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw *ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.*

Niezależnie od aktualnego stanu prawnego trudno nie odnieść się do tego tak ważnego dla rozwoju każdej gminy dokumentu.

Gmina Leśna posiada Strategię Rozwoju Gminy Leśna na lata 2014-2025, przyjętą uchwałą nr L/359/2014 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 28 sierpnia 2014 r., która została zaktualizowana w 2020 r. uchwałą nr 179/XXV/2020 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 30 czerwca 2020 r. o perspektywę do 2029 r. Powyższe strategie zostały uchwalone przed wejściem w życie tzw. reformy planistycznej czyli przed wrześniem 2023 r.

Obecnie trwają prace nad nową Strategią rozwoju gminy Leśna na lata 2025-2035. Prace nad tą strategią rozpoczęły się w dniu 29 maja 2025 roku kiedy to Rada Miejska w Leśnej podjęła uchwałę nr XVI/104/2025 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Strategii Rozwoju dla Gminy Leśna na lata 2025-2035 i określiła szczegółowy tryb oraz harmonogram opracowania projektu strategii, w tym tryb konsultacji.

4.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, został przyjęty Uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 30 czerwca 2020 r. poz. 4036.

Na terenie objętym projektem planu ogólnego Gminy Leśna, w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, ujęte są zadania:

- *K142 - Kompleksowy projekt adaptacji lasów i leśnictwa do zmian klimatu – mała retencja oraz przeciwdziałanie erozji wodnej na terenach górskich,*
- *K162 - Budowa gazociągu Jeleniów – Dziwiszów wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa dolnośląskiego (w ramach inwestycji realizowane będą włączenia do gazociągu w miejscowości: Gryfów Śląski, Leśna, Lwówek Śląski),*
- *K214 - Rozwiązanie gospodarki ściekowej na terenie Gminy Leśna,*
- *K66 - Budowa suchego zbiornika przeciwpowodziowego Świecie, potok Bruśnik,*
- *K68 - Budowa suchego zbiornika przeciwpowodziowego Jurków, potok Grabiszówka,*
- *K69 - Udrożnienie i odtworzenie zabudowy regulacyjnej Czarnego Potoku na odcinku od 0+000 do 12+500 wraz ze zlewnią w m. Mirsk, Czarniawa, Wolimierz, Pobiedna,*
- *K95 - Koncepcja zabezpieczenia przeciwpowodziowego zlewni górnej Kwisy ze szczególnym uwzględnieniem m. Mirsk - Gryfów Śląski - Leśna - Lubań - Nowogrodzic. Opracowanie w I cyklu planistycznym wielowariantowej koncepcji zabezpieczenia obszaru problemowego wraz z wykonaniem dokumentacji projektowej dla wariantu rekomendowanego.*

W Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, na terenie objętym ww. projektem POG, ujęte zostały następujące postulowane inwestycje:

- *Inwestycje liniowe towarzyszące zagospodarowaniu złóż gazu ziemnego,*
- *Budowa gazociągów systemowych relacji: Leśna - punkt włączeniowy do gazociągu Jeleniów – Dziwiszów,*

- Przebudowa i modernizacja stacji redukcyjno-pomiarowych - Leśna, gm. Leśna,
- Modernizacja stacji i linii elektroenergetycznych: modernizacja linii 220 kV *Mikułowa-Cieplice* w celu dostosowania do zwiększonych przesyłów mocy,
- Budowa linii 110 kV relacji: *Bartoszkówka – projektowany GPZ Orłowice*,
- Modernizacja lub przebudowa linii 110 kV: *Mikułowa – Bartoszkówka – Pilchowice – Cieplice*.

Ponadto w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego, na terenie objętym ww. projektem POG, ujęte zostały następujące ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania przygranicznego obszaru funkcjonalnego:

- Utrzymanie rezerw terenowych na cele transportowe po zlikwidowanych liniach kolejowych, w celu zapewnienia możliwości realizacji inwestycji transportowych w pasie terenu o dogodnej geometrii oraz pochyleniach podłużnych, głównie z myślą o możliwości realizacji na tych odcinkach inwestycji takich jak: Kolej Dużych Prędkości *Wrocław – Praga*, odbudowa linii kolejowych, budowa dróg rowerowych, budowa dróg: dotyczy inwestycji - dawna linia kolejowa nr 284 odcinek *Mirsk – Pobiedna* granica państwa.

W Planie rozwoju infrastruktury transportowej w województwie dolnośląskim z perspektywą do 2030, przyjętym Uchwałą Nr 7077/VI/23 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 20 czerwca 2023 r. oraz zmienionym Uchwałą 7954/VI/23 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 18 grudnia 2023 r., zawarto inwestycję pn.: „Prace na drodze 358 na odcinku Świecie – Czarniawa-Zdrój”.

Teren objęty projektem planu ogólnego Gminy Leśna zlokalizowany jest w granicach następujących obszarów funkcjonalnych:

- przygraniczny obszar funkcjonalny,
- obszar funkcjonalny cenny przyrodniczo,
- Sudecki Obszar Funkcjonalny.

Obszar objęty projektem planu ogólnego Gminy Leśna znajduje się w granicach następujących korytarzy ekologicznych:

- Sudety - Bory Dolnośląskie, zachodni - GKZ-5A,
- rzeczny korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym wskazany w PZPWD: rzeka Kwisa.

Na obszarze objętym projektem planu ogólnego Gminy Leśna występują następujące trasy rowerowe ujęte w Koncepcji sieci głównych tras rowerowych w województwie dolnośląskim – DOLNOŚLĄSKA CYKLOSTRADA, przyjętej Uchwałą Nr 4422/VI/21 Zarządu Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 października 2021, której wytyczne stanowią najbardziej aktualne kierunki polityki rowerowej województwa dolnośląskiego, właściwe do stosowania w dokumentach szczebla lokalnego:

- Trasa Via Regia,
- Trasa Sudecka.

Ustalenia zawarte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla gminy Leśna:

Cel 1.

Zapewnienie warunków zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego oraz dostępu do usług i rynku pracy dzięki hierarchicznej strukturze sieci osadniczej.

Kierunek 1.2.

Zapobieganie peryferyzacji ośrodków i obszarów zagrożonych marginalizacją.

Utrzymanie rezerw terenowych na cele transportowe po zlikwidowanych liniach kolejowych, w celu zapewnienia możliwości realizacji inwestycji transportowych w pasie terenu o dogodnej geometrii oraz pochyleniach podłużnych, głównie z myślą o możliwości realizacji na tych odcinkach inwestycji takich jak: Kolej Dużych Prędkości Wrocław – Praga, odbudowa linii kolejowych, budowa dróg rowerowych, budowa dróg. Zasada dotyczy poniższej inwestycji:

1) dawna linia kolejowa nr 284 odcinek Mirsk – Pobiedna granica państwa,

Cel 2.

Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu

Kierunek 2.1.

Stworzenie spójnego regionalnego systemu ochrony przyrody, funkcjonującego w ramach struktur krajowych i europejskich.

Zwiększanie lesistości lądowych korytarzy ekologicznych w celu odzyskania ich drożności (docelowa odległość między płatami lasów, zadrzewień lub zakrzaczeń nie powinna przekraczać kilkuset metrów do 1 km i nie powinna być przecięta innymi barierami dla zwierząt); nie należy zalesiać cennych przyrodniczo obszarów otwartych, takich jak turzycowiska, bogate zespoły łąkowe, obszary podmokłe oraz osi i ciągów widokowych.

Uwzględnienie przebiegu i funkcji korytarzy ekologicznych o znaczeniu ponadlokalnym w lokalnych dokumentach planistycznych oraz działaniach należących do kompetencji gminy. Wyznaczone na rysunkach Planu nr 2 i 3 korytarze ekologiczne mają przebieg orientacyjny - szczegółowy przebieg i szczegółowe zasady zagospodarowania korytarzy ekologicznych należy wyznaczać w lokalnych opracowaniach planistycznych w oparciu o aktualne opracowania ekofizjograficzne i inwentaryzacje przyrodnicze, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań przestrzennych.

Ustalenia planu ogólnego Gminy Leśna wpisują się w powyższe zadania poprzez:

- racjonalne wyznaczenie stref planistycznych;
- wskazanie stref planistycznych z zabudową mieszkaniową dla terenów, gdzie obowiązujące plany miejscowe ustalają przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowych czy usługowych oraz w obszarach istniejącej zabudowy, które znajdują się poza ww. obszarami;
- ustalone w tych strefach gminne standardy urbanistyczne wynikają z obowiązujących ustaleń planistycznych, form ochrony przyrody oraz istniejącego zagospodarowania terenu.
- wyznaczenie na większości obszaru gminy strefy otwartej (SO) gdzie nie dopuszcza się wyznaczania terenów z możliwością zabudowy. Dla wskazanej istniejącej i projektowanej infrastruktury drogowej, kolejowej wskazano odpowiednie strefy planistyczne SK, SI bądź strefę otwartą – SO. Co do zasady w każdej strefie planistycznej w profilu funkcjonalnym wskazany jest teren komunikacji wobec czego w ustaleniach planu miejscowego będzie można

wskazać odpowiednie przesądzenie dla planowanego zagospodarowania związanego z rozwojem infrastruktury drogowej czy kolejowej.

- występujące na terenie gminy formy ochrony przyrody znajdują się co do zasady w strefach planistycznych otwartych.
- obszary dla postulowanych suchych zbiorników retencyjnych Świecie, potok Bruśnik oraz Jurków, potok Grabiszówka, w POG znajduje się w strefach otwartych 2SO oraz 76SO.
- realizacja inwestycji infrastrukturalnych wskazanych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego dla obszaru gminy Leśna będzie możliwa w strefach infrastruktury (SI). Ponadto każda ze stref planistycznych w profilu podstawowy ma wskazany teren infrastruktury technicznej wobec czego to na etapie ustaleń planu miejscowego będzie przesądzana konkretna lokalizacja tej infrastruktury.
- w obrębie dawnej linii kolejowej nr 284 odcinek Mirsk – Pobiedna granica państwa ustanowiono strefę infrastruktury 35-36SI co umożliwi w przyszłości realizację celów określonych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego.

4.3. Znajdujące się na obszarze gminy:

4.3.a formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,

Na terenie gminy Leśna występują następujące formy ochrony przyrody:

- Obszary Natura 2000:
 - Łąki Gór i Pogórza Izerskiego;
 - Sztolnie w Leśnej;
- Leśniańsko-Złotnicki Obszar Chronionego Krajobrazu
- pomniki przyrody.

Udział obszarów prawnie chronionych w powierzchni ogółem terenu Gminy Leśna wynosi 6,6 %.

Obszar Natura 2000 Łąki Gór i Pogórza Izerskiego

Kod: PLH020102

Rodzaj: Dyrektywa siedliskowa

Obszar ten leży w całości na terenie województwa dolnośląskiego, w powiatach: lwóweckim, lubańskim i karkonoskim, w gminach: Leśna (miejsko-wiejska), Mirsk (miejsko-wiejska), Stara Kamienica (wiejska), Świeradów-Zdrój (miejska), Piechowice (miejska), Gryfów Śląski (miejsko-wiejska). Obszar obejmuje fragment podnóża Gór Izerskich (Kamienickiego Grzbietu) oraz Pogórza Izerskiego – najbardziej na zachód wysuniętej polskiej części Sudetów. Istotnym elementem chronionym w Obszarze są łąki i murawy, mniejsze znaczenie mają lasy (głównie wzdłuż cieków oraz jako zadrzewienia śródpolne). Istotnym celem ochrony w Obszarze jest zachowanie łąk z wszewłogą górszką *Meum athamanticum*. Ponadto Obszar obejmuje fragment ważnego korytarza migracyjnego, wykorzystywanego m.in. przez gatunki ssaków stanowiące przedmioty ochrony w Obszarze (1352 wilk i 1361 ryś).

Obszar Natura 2000 Sztolnie w Leśnej

Kod: PLH 020013

Rodzaj: Dyrektywa siedliskowa

Obszar ten obejmuje zespół sztolni w miejscowości Leśna. Składa się z dwóch kompleksów: pierwszy obejmuje trzy sztolnie kompleksu Baworowo wraz z lasem i łąką na prawym brzegu Kwisy od zapory do drogi wychodzącej z zabudowań przemysłowych; drugi obejmuje 6 sztolni kompleksu Leśna i zajmuje obszar lasu przy drodze z Leśnej do Świecia. Znajduje się tutaj również nieczynna studnia, która wykorzystywana jest przez nietoperze jako zimowisko. Sztolnie są niedokończonymi wyrobiskami z czasów II Wojny Światowej i stanowią obecnie jedno z ważniejszych zimowisk nietoperzy na Dolnym Śląsku.

Leśniańsko-Złotnicki Obszar Chronionego Krajobrazu

Powierzchnia: 1 084,95 ha

Obowiązujący akt prawny: Uchwała Nr XXVIII/612/21 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wyznaczenia Leśniańsko-Złotnickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

Obszar obejmuje najcenniejsze pod względem krajobrazowym i przyrodniczym tereny przełomowej doliny Kwisy na odcinku między Gryfowem Śląskim a Leśną - z jeziorami Złotnickim i Leśniańskim oraz ich najbliższym otoczeniem.

Pomniki przyrody

Na terenie Gminy Leśna występuje 16 pomników przyrody.

Pomniki przyrody na terenie gminy Leśna

Kod / nazwa	Data utworzenia	Opis granicy	Opis pomnika	Rodzaj aktu	Akt prawny
PL.ZIPOP.1393.PP.0210033.779	1994-06-09	działka 837/2, obręb Leśna. Pomnikowa choina rośnie w obrębie parku znajdującego się na terenie przedszkola przy ul. Świerczewskiego	Choina kanadyjska (Tsuga canadensis) o obwodzie 285	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.

		42, ok. 40 m na południowy wschód od budynku	cm i wysokości 26m		
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.780	1994-06-09	na działce 792/3 obręb Leśna, przed budynkiem mieszkalnym na ul. Świerczewskiego 4	Cis pospolity (<i>Taxus baccata</i>) o obwodzie 219 cm i wysokości 15 m	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.781	1994-06-09	na działce 1/3, obręb Stankowice, na terenie zamku Czocho, na dziedzińcu z kamienną altaną	Cis pospolity (<i>Taxus baccata</i>) o obwodzie 128, 100, 85, 90 cm (forma czteropienna) i wysokości 8 m	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.782	1994-06-09	na działce nr 837/2, obręb Leśna, w obrębie parku znajdującego się na terenie przedszkola przy ul.	Cyprysik groszkowy (<i>Chamaecyparis pisifera</i>) o obwodzie	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
ZIPOP.1393.PP.02 10033.783	1994-06-09	na działce 837/2, obręb Leśna, rośnie w obrębie parku znajdującego się na terenie przedszkola przy ul. Świerczewskiego 42, ok. 30 m na południe od budynku	Sosna wejmutka (<i>Pinus strobus</i>) o obwodzie 297 cm i wysokości 28 m	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.784	1994-06-09	na działce 1/2 i 1/3, obręb Stankowice, pomnikowy bluszcz porasta las usytuowany na zachód od zabudowań zamku Czocho	Bluszcz pospolity (<i>Hedera helix</i>) porasta mur oraz skarpę poniżej, lekko wyschnięte liście	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.785	1994-06-09	na działce 837/2 obręb Leśna, rośnie w obrębie parku znajdującego się na terenie przedszkola przy ul. Świerczewskiego 42, ok. 30 m na południe od budynku	Buk pospolity (<i>Fagus sylvatica</i>) o obwodzie 377 cm i wysokości 17 m	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.786	1994-06-09	na działce 795/37, obręb Leśna, rośnie nieopodal	Dąb czerwony (<i>Quercus rubra</i>)	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody

		skrzyżowania, na południowym krańcu terenu posesji przy ul. Świerczewskiego 14	o obwodzie 440 cm i wysokości 16 m		Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.787	1994-06-09	na działce nr 837/2, obręb Leśna, na terenie przedszkola w narożniku posesji, od strony Miłoszowa	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>) o obwodzie 449 cm i wysokości 16 m	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.788	1994-06-09	na działce 710, obręb Leśna, rośnie na terenie gimnazjum przy ul. Kościuszki 9, w północno-wschodnim narożniku posesji	Klon jawor (<i>Acer pseudoplatanus</i>) o obwodzie 296 cm i wysokości 20 m	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.789	1994-06-09	na działce nr 604/15, obręb Stankowice, przy trasie Leśna - Sucha, przed ostrym zakrętem w lewo, ok. 700 m na wschód od posesji Lechów 5	Lipa szerokolistna (<i>Tilia platyphyllos</i>) o obwodzie 565 cm i wysokości 20 m	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.790	1994-06-09	na działce nr 1/3, obręb Stankowice, na terenie zamku Czocho, na dziedzińcu z kamienną altaną	Miłorząb dwukłapowy (<i>Ginkgo biloba</i>) o obwodzie 315 cm i wysokości 16 m	utworzenie	Rozporządzenie nr 20/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.791 Stożek Perkuna	1994-06-09	na działce 502, obręb Smolnik, nieopodal żółtego szlaku, ok. 220 m na wschód od kamieniołomu	Skała bazaltowa	utworzenie	Rozporządzenie nr 19/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody obiektów znajdujących się na terenie województwa jeleniogórskiego.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.792 / Stożek Światowida	1994-06-09	na działce 1029, obręb Miłoszów, zlokalizowany jest na szczycie Wysokiej Stróży, pomiędzy Grabiszycami Górnymi a	Skała bazaltowa	utworzenie	Rozporządzenie nr 19/94 Wojewody Jeleniogórskiego z dnia 13 maja 1994 r. w sprawie uznania za

		Miłoszowem, ok. 500 m na południe od kamieniołomu			pomniki przyrody obiektów znajdujących się na terenie województwa jeleniogórskiego.
PL.ZIPOP.1393.P P.0210035.22200 20 / Dąb Szyszkowiak	2016-03-23	Dąb rosnący w Szyszkowej, na działce nr 264. Drzewo to umiejscowione jest na terenie zieleni w pobliżu drogi powiatowej nr 2465D. Dąb znajduje się na działce stanowiącej współwłasność Gminy Leśna oraz osoby prywatnej, która wyraziła zgodę na ustanowienie przedmiotowego pomnika przyrody.	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>). Pień drzewa mierzony na wysokości 130 cm posiada obwód 602 cm. Wysokość drzewa 22 m.	utworzenie	Uchwała nr XVIII/132/2016 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 26 lutego 2016 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody
PL.ZIPOP.1393.P P.0210033.2220 451/ Egzulant	2025-01-18	Drzewo umiejscowione jest przy drodze stanowiącej własność Gminy Leśna, położone na terenie działki nr 599 obręb 0011-Świecie		utworzenie	Uchwała Nr XI/60/2024 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody

Ustalenia projektu planu ogólnego gminy, szczególnie w zakresie wyznaczenia wielofunkcyjnych stref planistycznych oraz gminnych standardów urbanistycznych uwzględniają obowiązujące formy ochrony przyrody.

Obszar Natura 2000 Sztolnie w Leśnej znajduje się w strefie otwartej 78SO.

Obszar Natura 2000 Łąki Gór i Pogórza Izerskiego znajduje się w zdecydowanej większości w strefie otwartej 74-75SO.

Leśniańsko-Złotnicki Obszar Chronionego Krajobrazu znajduje się w zdecydowanej większości w strefie otwartej 80SO.

Strefy planistyczne wskazane w POG o charakterze inwestycyjnym w obrębie ww. obszarów najczęściej dotyczą istniejącej zabudowy i nie wykraczają poza ustalenia obowiązującego mpzp.

W strefach otwartych nie dopuszcza się żadnej zabudowy a w profilu funkcjonalnym strefy wskazano m.in. teren zieleni naturalnej. Dla stref otwartych obejmujących Obszar Natura 2000 czy obszary chronionego krajobrazu nie ustalono profili dodatkowych. W każdej strefie planistycznej w profilu funkcjonalnym podstawowym lub dodatkowym ustala się teren zieleni naturalnej.

W części środkowej gminy, w okolicy pot. Bruśnik pomiędzy Świeciem a Leśną przewiduje się wskazanie użytków ekologicznych. Obszar ten w POG został objęty strefą otwartą 2SO wobec czego wychodzi to naprzeciw ww. inicjatywie.

Ponadto, przez teren gminy Leśna, zgodnie z danymi Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska przebiega korytarz ekologiczny „Góry Stołowe – zachód”.

Na podstawie aktualizacji projektu korytarzy ekologicznych (2011/2012) przygotowanej przez IBS PAN we współpracy z organizacjami pozarządowymi przez teren gminy Leśna przebiega korytarz „Sudety – Bory dolnośląskie zachodni” który również został wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego.

4.3.b obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,

Na terenie gminy Leśna dla rzeki Kwisa i jej lewostronnych dopływów: Bruśnik i Miłoszowski Potok sporządzono mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP).

Zgodnie z aktualnie obowiązującymi MZP w granicach opracowania występują:

- obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (strefa Q10%),
- obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (strefa Q1%),
- obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, (strefa Q0,2%),

- obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego (WZ) w scenariuszu całkowitego zniszczenia obwałowania, przy wyznaczeniu którego przyjęto przepływ o prawdopodobieństwie przewyższenia 1% (dotyczy tylko rz. Kwisy).

W granicach administracyjnych gminy Leśna zlokalizowane jest obwałowanie rzeki Kwisy w m. Leśna km 83+300-83+900 (lewostronny) i 83+300-83+800 (prawostronny), w m. Szyszkowa km 80+500-80+900 oraz w m. Smolnik km 82+400-82+900. Do wałów przeciwpowodziowych zastosowanie mają przepisy odrębne, w tym zakazy określone w art. 176 ust. 1 Prawa wodnego.

Zgodnie z Planem Zarządzania Ryzykiem Powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (PZRP), w którym zidentyfikowano obszary charakteryzujące się najwyższym poziomem zintegrowanego ryzyka powodziowego, tzw. obszary problemowe (OP), gmina Leśna znajduje się na OP o nazwie „*Górna Kwisa do m. Nowogrodziec*”.

Znaczna powierzchnia miasta Leśna oraz sołectw Smolnik, Szyszkowa, Kościelnik Średnich znajduje się w obrębie ww. obszarów zagrożenia powodziowego. Szczególnie dotyczy to centrum Leśnej. Ustalenia POG w tych obszarach wskazują strefy planistyczne odpowiednie do obowiązujących ustaleń mpzp.

4.3.c obszary gruntów zmeliorowanych,

Na terenie gminy Leśna występują urządzenia melioracji wodnych oraz obszary gruntów zmeliorowanych z których największe występują w obrębie Stankowice, Leśna miasto, Kościelniki Średnie, Bartoszkówka, Grabiszycy Średnie. Obszar ten w znakomitej większości objęte są strefami otwartymi, które mają charakter nie inwestycyjny.

Natomiast w planie ogólnym gminy każda strefa planistyczna ma charakter wielofunkcyjny, gdzie w profilu funkcjonalnym podstawowym lub dodatkowym ujęte są tereny zieleni naturalnej lub tereny zieleni urządzonej wobec czego na etapie sporządzania zmiany planu miejscowego przy odpowiednim stopniu szczegółowości temat gruntów zmeliorowanych, o ile będą występować, będzie mógł być odpowiednio uwzględniany.

4.3.d tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,

Wg bazy Systemu Osłony Przeciwsuwiskowej (SOP), na terenie gminy występuje 1 osuwisko w miejscowości Miłoszów (nr rejestracyjny 19016), które znajduje się w strefie 54SJ, w ślad za ustaleniami mpzp. Co ważne, strefa planistyczna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (56SJ), jak każda strefa planistyczna, ma charakter wielofunkcyjny gdzie w profilu funkcjonalnym prócz terenów o charakterze inwestycyjnym jak np. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są też tereny nie inwestycyjne jak np. teren zieleni urządzonej lub teren lasu. Pozwoli to na etapie zmiany planu miejscowego dostosować przeznaczenie tego terenu z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań.

4.3.e strefy ochronne ujęć wody,

W granicach gminy ustanowione strefy ochronne dla ujęć wód podziemnych zlokalizowane są w różnych strefach.

Strefy ochrony bezpośredniej wód na terenie gminy Leśna:

- obszar o wymiarach 18,0 x 9,3 m i powierzchni 167,4 m² (działka nr 776 obręb Miłoszów, gmina Leśna);
- obszar w kształcie czworokąta o wymiarach 41,0 x 58,0 x 34,0 x 49,0 m (działki nr 52, 75, 76, obręb Pobiedna, gmina Leśna);
- obszar w kształcie czworokąta o wymiarach 27,0 x 50,0 x 26,0 x 50,0 m (działki nr 52, 75, 76, obręb Pobiedna, gmina Leśna);
- obszar w kształcie czworokąta o wymiarach 10,50 x 10,65 m (działka nr 232/19, obręb Smolnik, gmina Leśna);
- obszar po granicy działki (działka nr 234/2 obręb Smolnik, gmina Leśna);
- obszar po granicy działki (działka nr 232/15 obręb Smolnik, gmina Leśna);
- obszar o wymiarach ok. 40,2 x 21,5 x 19,8 x 27,4 x 28,2 m (dz. nr 608, obręb Stankowice, gm. Leśna);

- obszar o wymiarach ok. 17,5 x 21,0 x 17,8 x 23,7 m (dz. nr 609/1, obręb Stankowice, gm. Leśna);
- obszar o wymiarach ok. 16,5 x 16,8 x 12,1 x 13,6 (dz. nr 610/1 obręb Stankowice, gmina Leśna);
- obszar o wymiarach ok. 15,6 x 31,8 x 51,4 x 21,7 x 66,1 x 13,4 m (dz. nr 546/217, obręb Szyszkowa, gmina Leśna);
- obszar o wymiarach ok. 50,7 x 81,0 x 48,7 x 77,6 m (dz. nr 131, 132, obręb Złotniki Lubańskie, gm. Leśna);
- obszar o wymiarach ok. 31,0 x 29,5 x 31,0 x 31,5 m (dz. nr 121, 122/3, obręb Złotniki Lubańskie, gm. Leśna).

W każdej strefie wielofunkcyjnej w profilu podstawowym lub dodatkowym ujęte są tereny zieleni naturalnej bądź urządzonej oraz teren infrastruktury technicznej wobec czego na etapie zmiany planu miejscowego, dla dotychczas nieuwzględnionych w mpzp stref ochronnych ujęć wody mogą zostać wskazane tereny o odpowiedniej klasie przeznaczenia terenu.

4.3.f obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,

W granicach gminy nie zostały wyznaczone strefy ochronne zbiorników wód śródlądowych.

4.3.g tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,

Zgodnie z danymi Okręgowego Urzędu Górniczego na terenie Gminy Leśna wyznaczono:

- złoża bazaltu Liściasta Góra wraz z terenem i obszarem górniczym – strefa 1SG
- złoża bazaltu Leśna-Brzozy wraz z terenem i obszarem górniczym – strefa 2SG
- złoża bazaltu Miłoszów wraz z terenem i obszarem górniczym – strefa 3SG

4.3.h udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,

Zgodnie z informacjami zawartymi w aplikacji Państwowego Instytutu Geologicznego MIDAS na terenie Gminy Leśna występują udokumentowane złoża kopalin. tj.

ID	Nazwa złoża	Stan zag. Kopaliny głównej	Kopalina główna
594	Grabiszycie Dolne	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Kamienie łamane i bloczne
825	Leśna - Brzozy	[E] złożo zagospodarowane	Kamienie łamane i bloczne
5454	Leśna - Miłoszów	[P] złożo rozpoznane wstępnie	Surowce bentonitowe
824	Liściasta Góra	[E] złożo zagospodarowane	Kamienie łamane i bloczne
823	Miłoszów	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Kamienie łamane i bloczne
5282	Stankowice	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Piaski i żwiry
1227	Stankowice	[R] złożo rozpoznane szczegółowo	Kamienie łamane i bloczne

Na terenie gminy nie ma kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

4.3.i obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

Nie dotyczy.

4.3.j zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,

W gminie Leśna znajduje się 93 obiekty nieruchome wpisane do Rejestru Zabytków:

Zabytki nieruchome na terenie miasta Leśna wpisane do rejestru zabytków.

Lp.	Obiekt	Adres	Numer wpisu	Data wpisu
1	Układ urbanistyczny miasta Leśna	-	131/375	25.11.1956
2	Kościół parafialny p.w. św. Jana Chrzciciela	Sienkiewiczza	244/1485	25.01.1966

Lp.	Obiekt	Adres	Numer wpisu	Data wpisu
3	Zespół kościelny	-	-	-
4	Kościół d. ewangelicki p.w. Chrystusa Króla	Żeromskiego	A/1005	27.03.2007
5	Cmentarz poewangelicki	Żeromskiego	335/973/J	07.02.1989
6	Ratusz	Rynek	132/1486	25.01.1966
7	Pałac w zespole pałacowo-parkowym I	Baworowo 20	133/909/J	30.03.1988
8	Park w zespole pałacowo-parkowym I	Baworowo 20	245/704/J	10.11.1981
9	Park	Baworowo 20	246/703/J	10.11.1981
10	Dom mieszkalny	Kochanowskiego 1	247/1161/J	18.05.1994
11	Dom mieszkalny	Kochanowskiego 2	248/1162/J	27.05.1994
12	Dom mieszkalny	Kochanowskiego 6	249/1264/J	23.05.1996
13	Dom mieszkalny	Kochanowskiego 16	250/1494	25.01.1966

Lp.	Obiekt	Adres	Numer wpisu	Data wpisu
14	Dom mieszkalny	Kochanowskiego 18	251/1204/J	05.06.1995
15	Dom mieszkalny	Lubańska 1	252/1315/J	23.10.1997
16	Dom mieszkalny	Lubańska 2	253/1271/J	21.08.1996
17	Dom mieszkalny	Rynek 1	320/1245/J	29.11.1995
18	Dom mieszkalny	Rynek 4	321/1160/J	17.05.1994
19	Dom mieszkalny	Rynek 8	322/1242/J	08.12.1995
20	Dom mieszkalny	Rynek 9	323/1167/J	10.06.1994
21	Dom mieszkalny	Rynek 13	254/1166/J	08.06.1994
22	Dom mieszkalny	Rynek 14	255/1157/J	06.04.1994
23	Dom mieszkalny	Rynek 15/16	256/1213/J	27.06.1995
24	Dom mieszkalny	Sienkiewicza 1	257/1200/J	22.05.1995
25	Dom mieszkalny	Sienkiewicza 2	258/1244/J	28.11.1995

Lp.	Obiekt	Adres	Numer wpisu	Data wpisu
26	Dom mieszkalny	Sienkiewicza 6	324/1199/J	17.05.1995
27	Dom mieszkalny	Sienkiewicza 8	325/1222/J	21.07.1995
28	Dom mieszkalny	Sienkiewicza 14	326/1152/J	14.12.1993
29	Dom mieszkalny	Sienkiewicza 16	327/1221/J	02.08.1995
30	Dom mieszkalny	Sienkiewicza 17	328/1250/J	29.12.1995
31	Dom mieszkalny	Szkolna 1	329/1272/J	22.08.1996
32	Dom mieszkalny	Szkolna 3	330/1262/J	20.05.1996
33	Dom mieszkalny	Żeromskiego 1	331/1220/J	31.07.1995
34	Dom mieszkalny	Żeromskiego 2	332/1246/J	12.12.1995
35	Dom mieszkalny	Żeromskiego 3	333/1198/J	27.04.1995
36	Dom mieszkalny, sklep mięsny	Żeromskiego 21	334/1325/J	23.12.1997
37	Mauzoleum Wollerów	Dz. nr 238 AM2	A/5862	28.02.2013

Zabytki nieruchome na terenie gminy Leśna wpisane do rejestru zabytków.

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres/Nr	Numer wpisu	Data wpisu
1-3	Grabiszycy Dolne	Zespół pałacowo-parkowy (pałac, park)	92	109/1339/J	27.07.1998
4	Grabiszycy Dolne	Dawna piekarnia (dom mieszkalny)	33	303/A/04	02.07.2004
5	Grabiszycy Górne	Kościół parafialny pw. św. Antoniego	5	103/935	05.09.1961
6-7	Grabiszycy Górne	Cmentarz i mur przykościelny	5	104/970/J	01.06.1989
8-9	Grabiszycy Górne	Dwór i park dworski	100d	107/898/J	14.08.1987
10	Grabiszycy Średnie	Zbór Braci Czeskich (kaplica)	-	470/A/04	21.12.2004
11-12	Grabiszycy Średnie	Pałac i park	14	105/955/J	04.02.1987
13-14	Kościełniki Górne	Pałac i park krajobrazowy	20	112/897/J	14.08.1987
15	Kościełniki Górne	Kaplica mszalna (mauzoleum)	-	A/6124	26.02.2019

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres/Nr	Numer wpisu	Data wpisu
16-18	Kościelniki Średnie	Zespół kościoła filialnego pw. NMP (cmentarz, mur)	-	26/A/00/1-3	17.07.2000
19-20	Kościelniki Średnie	Kościół d. ewangelicki (cmentarz)	-	111/935/J	17.11.1988
21	Kościelniki Średnie	Cmentarz d. ewangelicki	-	110/1038/J	19.05.1990
22-23	Kościelniki Średnie	Dwór i park dworski	9	114/498/J	06.10.1977
24-25	Pobiedna	Kościół ewangelicki (ruina) i cmentarz	Nowomiejska	116/315	18.07.1956
26-29	Pobiedna	Zespół pałacowy (pałac, park, altana)	Dworcowa 10/15	120/1495	25.01.1966
30	Pobiedna	Dom mieszkalny	Rynek 9	118/1498	25.01.1966
31	Pobiedna	Historyczny ośrodek miasta - układ	-	119/513	01.12.1958

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres/Nr	Numer wpisu	Data wpisu
32	Stankowice	Kościół filialny pw. MB Anielskiej	-	122/943	11.09.1961
33- 42	Sucha	Zamek Czocha z zespołem budynków i parkiem	-	100/790	26.10.1960
43- 45	Szyszkowa Górna	Pałac, oficyna i park pałacowy	-	123/1293/J	14.04.1997
46	Szyszkowa Górna	Młyn wodny z wyposażeniem	-	125/927/J	08.02.1989
47- 48	Świecie	Kościół filialny i cmentarz	-	128/945	13.09.1961
49- 52	Świecie	Zamek (ruina) z bramą, basztą i parkiem	-	130/788	26.10.1960
53	Wolimierz	Kościół filialny pw. Wniebowzięcia NMP	-	62/A/02	23.11.2001
54	Wolimierz	Cmentarz d. ewangelicki	-	126/975/J	25.07.1989
55	Złotniki Lubańskie	Stare Miasto - układ urbanistyczny	-	127/1945	17.05.1968

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres/Nr	Numer wpisu	Data wpisu
56	Złotniki Lubańskie	Kościół pw. św. Józefa Oblubieńca	-	A/6000	06.04.2016
57	Złotniki Lubańskie	Ratusz	-	A/6008	20.05.2016

W gminnej ewidencji zabytków (GEZ) znajdują się obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz obiekty posiadające wartość historyczną. GEZ w postaci kart adresowych obejmuje łącznie 943 obiekty.

Ponadto na terenie gminy zinwentaryzowana 58 zabytków archeologicznych.

L.p.	Nr stan. w miejsc./na obsz.	Rodzaj stanowiska	Miejscowość	Chronologia i kultura	Nr obszaru AZP
1	1 / 94	osada	Bartoszkówka	późne średniowiecze	81-13
2	1 / 13	cmentarzysko	Grabiszycze	epoka brązu - halsztat	81-11
3	2 / 14	ślad osadnictwa	Grabiszycze	okres wpływów rzymskich	81-11
4	3 / 3	ślad osadnictwa	Grabiszycze	późne średniowiecze	81-11

L.p.	Nr stan. w miejsc./na obsz.	Rodzaj stanowiska	Miejscowość	Chronologia i kultura	Nr obszaru AZP
5	4 / 1	śląd osadnictwa	Grabiszycze	późne średniowiecze	81-11
6	5 / 2	śląd osadnictwa	Grabiszycze	późne średniowiecze	81-11
7	6 / 3	kamień graniczny	Grabiszycze	poł. XIX w.	82-11
8	7 / 1	kamień graniczny	Grabiszycze	XVII w.	82-11
9	8 / 2	kamień graniczny	Grabiszycze	poł. XIX w.	82-11
10	9 / 4	śląd osadnictwa	Grabiszycze	późne średniowiecze	81-11
11	10 / 5	śląd osadnictwa	Grabiszycze	późne średniowiecze	81-11
12	1 / 10	śląd osadnictwa	Kościelniki Górne	późne średniowiecze	81-12
13	1 / 15	śląd osadnictwa	Kościelniki Średnie	późne średniowiecze	80-12
14	2 / 21	śląd osadnictwa	Kościelniki Średnie	późne średniowiecze	80-12

L.p.	Nr stan. w miejsc./na obsz.	Rodzaj stanowiska	Miejscowość	Chronologia i kultura	Nr obszaru AZP
15	3 / 22	śląd osadnictwa	Kościelniki Średnie	późne średniowiecze	80-12
16	4 / 24	osada	Kościelniki Średnie	późne średniowiecze	80-12
17	1 / 1	grodzisko zamek	Leśna	późne średniowiecze	81-12
18	2 / 17	śląd osadnictwa	Leśna	wczesne średniowiecze	81-12
19	3 / 18	śląd osadnictwa	Leśna	wczesne średniowiecze	81-12
20	4 / 19	skarb	Leśna	okres wpływów rzymskich	81-12
21	5 / 20	śląd osadnictwa	Leśna	epoka kamienna	81-12
22	6 / 21	konstrukcje obronne	Leśna	średniowiecze	81-12
23	7 / 22	cmentarzysko	Leśna	nieokreślona	81-12
24	8 / 2	osada	Leśna	późne średniowiecze	81-12

L.p.	Nr stan. w miejsc./na obsz.	Rodzaj stanowiska	Miejscowość	Chronologia i kultura	Nr obszaru AZP
25	9 / 3	śląd osadnictwa	Leśna	późne średniowiecze	81-12
26	10 / 4	osada	Leśna	późne średniowiecze	81-12
27	11 / 5	śląd osadnictwa	Leśna	późne średniowiecze	81-12
28	12 / 6	śląd osadnictwa	Leśna	późne średniowiecze	81-12
29	1 / 4	skarb	Miłoszów	okres rzymski	82-11
30	1 / 1	osada	Pobiedna	XIV-XV w.	83-12
31	2 / 2	osada	Pobiedna	XIV-XV w.	83-12
32	1 / 11	śląd osadnictwa	Smolnik	średniowiecze	81-11
33	2 / 12	konstrukcje obronne	Smolnik	średniowiecze	81-11
34	1 / 11	śląd osadnictwa	Stankowice	późne średniowiecze	81-12
35	2 / 12	osada	Stankowice	późne średniowiecze	81-12

L.p.	Nr stan. w miejsc./na obsz.	Rodzaj stanowiska	Miejscowość	Chronologia i kultura	Nr obszaru AZP
36	3 / 15	szubienica	Stankowice	wczesne średniowiecze	81-12
37	4 / 16	Zamek Czocho	Stankowice	późne średniowiecze	81-12
38	5 / 26	śląd osadnictwa	Stankowice	neolit	81-12
39	1 / 31	śląd osadnictwa	Szyszkowa	epoka kamienia	80-12
40	2 / 32	śląd osadnictwa	Szyszkowa	średniowiecze	80-12
41	3 / 27	śląd osadnictwa	Szyszkowa	późne średniowiecze	80-12
42	4 / 25	osada	Szyszkowa	późne średniowiecze	80-12
43	5 / 23	śląd osadnictwa	Szyszkowa	późne średniowiecze	80-12
44	6 / 26	śląd osadnictwa	Szyszkowa	późne średniowiecze	80-12
45	1 / 1	zamek	Świecie	XIII-XVIII w.	82-12

L.p.	Nr stan. w miejsc./na obsz.	Rodzaj stanowiska	Miejscowość	Chronologia i kultura	Nr obszaru AZP
46	2 / 5	ślad osadnictwa	Świecie	okres wpływów rzymskich	82-12
47	3 / 6	ślad osadnictwa	Świecie	okres wpływów rzymskich	82-12
48	4 / 7	nieokreślona	Świecie	średniowiecze	82-12
49	5 / 2	ślad osadnictwa	Świecie	późne średniowiecze	82-12
50	1 / 9	skarb	Wolimierz	okres wpływów rzymski	82-12
51	2 / 3	osada	Wolimierz	późne średniowiecze	83-12
52	1 / 92	ślad osadnictwa	Zacisze	późne średniowiecze	81-13
53	2 / 93	osada	Zacisze	późne średniowiecze	81-13
54	1 / 95	osada	Złoty Potok	późne średniowiecze	81-13
55	2 / 96	ślad osadnictwa	Złoty Potok	późne średniowiecze	81-13

L.p.	Nr stan. w miejsc./na obsz.	Rodzaj stanowiska	Miejscowość	Chronologia i kultura	Nr obszaru AZP
56	3 / 97	osada	Złoty Potok	późne średniowiecze	81-13
57	4 / 98	osada	Złoty Potok	późne średniowiecze	81-13
58	5 / 99	osada	Złoty Potok	późne średniowiecze	81-13

Formą ochrony zabytków są również ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Leśna, w którym poprzez odpowiednie wskaźniki i parametry zabudowy oraz wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej chronione są nie tylko obiekty zabytkowe znajdujące się na terenie gminy Leśna ale również obszary o historycznym znaczeniu dla gminy.

Powyższe zabytki zostały uwidocznione na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia.

Obiekty i stanowiska archeologiczne objęte są poszczególnymi strefami planistycznymi odpowiednimi do istniejącego ale i planowanego zagospodarowania tych terenów. Prawna ochrona ww. obiektów obecnie jest zapewniona poprzez ujęcie części z nich w rejestrze zabytków bądź są one objęte ustaleniami planów miejscowych. Pozostałe obiekty ewidencyjne, w myśl obowiązujących przepisów będą mogły być objęte formą ochrony taką jak ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopiero po ich uchwaleniu.

4.3.k obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,

W granicach gminy nie ma pomników zagłady.

4.3.l tereny zamknięte i ich strefy ochronne,

Na obszarze gminy są tereny zamknięte zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, przez które przebiega linia kolejowa nr 337 Lubią Śląski - Leśna.

Powyższe tereny zostały objęte strefą planistyczną 3SK – strefa komunikacji.

4.3.m obszary ograniczonego użytkowania,

W granicach gminy nie ma ustanowionych obszarów ograniczonego użytkowania wyznaczonych na podstawie art. 135 ustawy prawo ochrony środowiska.

4.3.n obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,

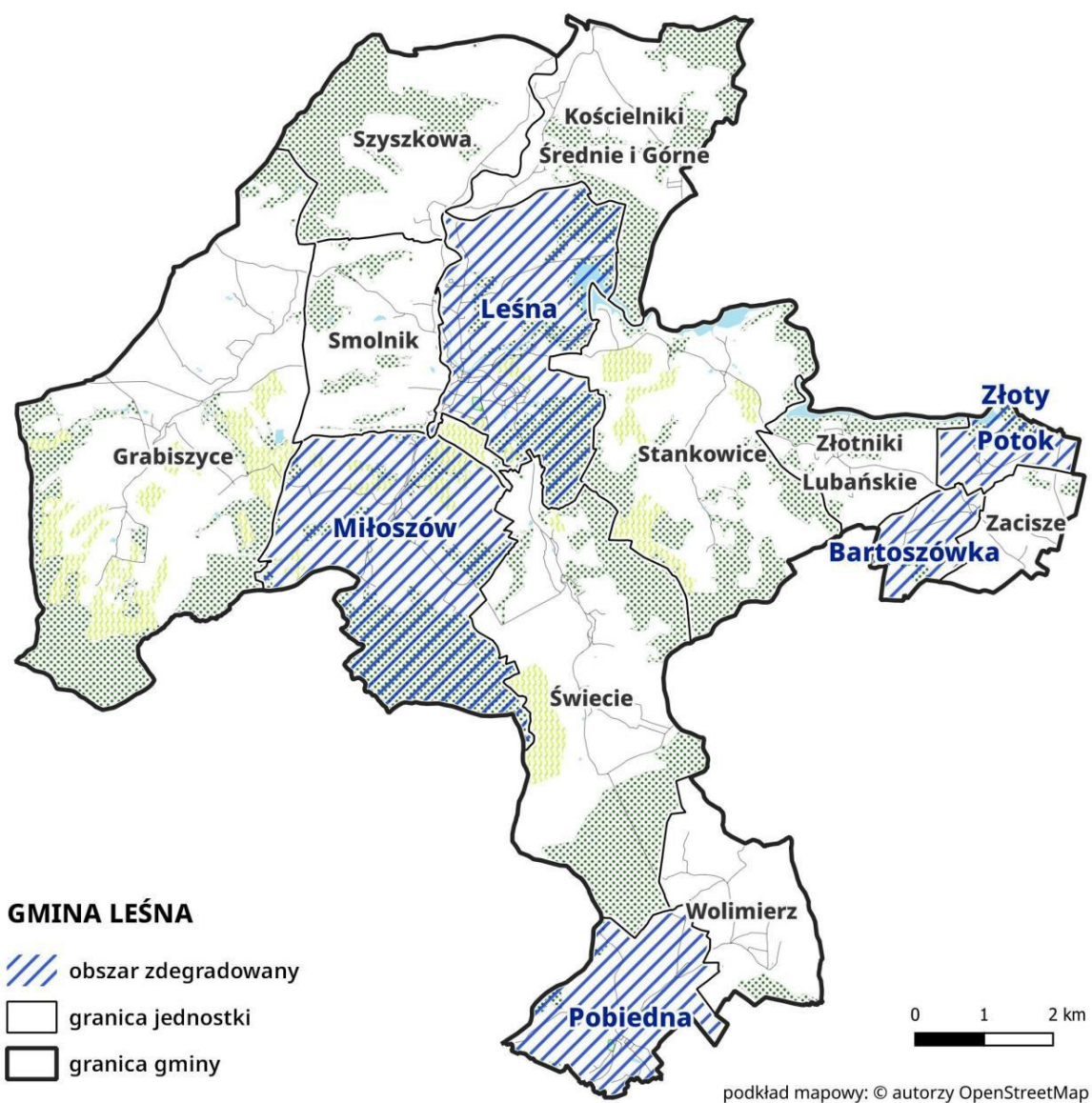
W granicach gminy nie ma wskazanych obszarów wymagających przekształceń lub remediacji. Obszary wskazane do rehabilitacji to:

- Dolwisk Leśna (dz. nr 793/32, 793/31, 793/50, 793/51, 793/29, 793/33, 793/52, 793//49, 793/48, 793/35, 793/5, obręb Leśna)
 - Dolwisk Miłoszów (dz. nr 595/9, 595/10 obręb Miłoszów)
 - Fatma Pobiedna (dz. nr 36/66, 36/63, 36/65, 36/64, 36/47, 36/62 obręb Pobiedna)
- W Kościelnikach Średnich gdzie funkcjonowało składowisko odpadów już poddane rekultywacji (dz. Nr 167, 165/527, 166, 165/3, 165/4, 168/1, obręb Kościelniki Górne)

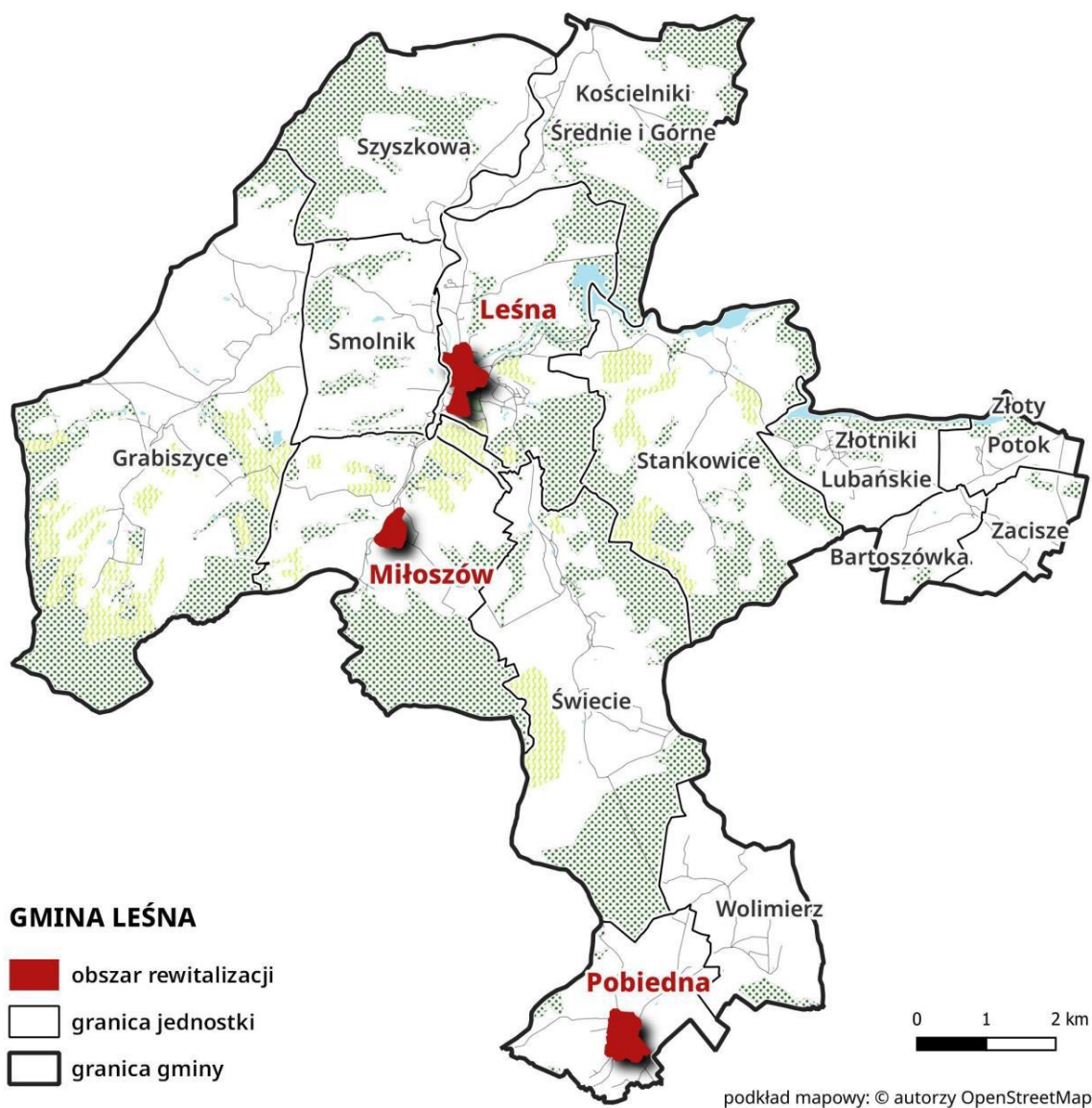
4.3.o obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,

W granicach gminy został wyznaczony obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji zgodnie z uchwałą Nr V/25/2024 Rady Miejskiej w Leśnej z dnia 4 lipca 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Leśna co przedstawiają poniższe mapy.

Obszar zdegradowany, zajmuje 2727 ha (26,1% powierzchni gminy) oraz jest zamieszkały przez 5748 osób (62,6 % mieszkańców gminy).

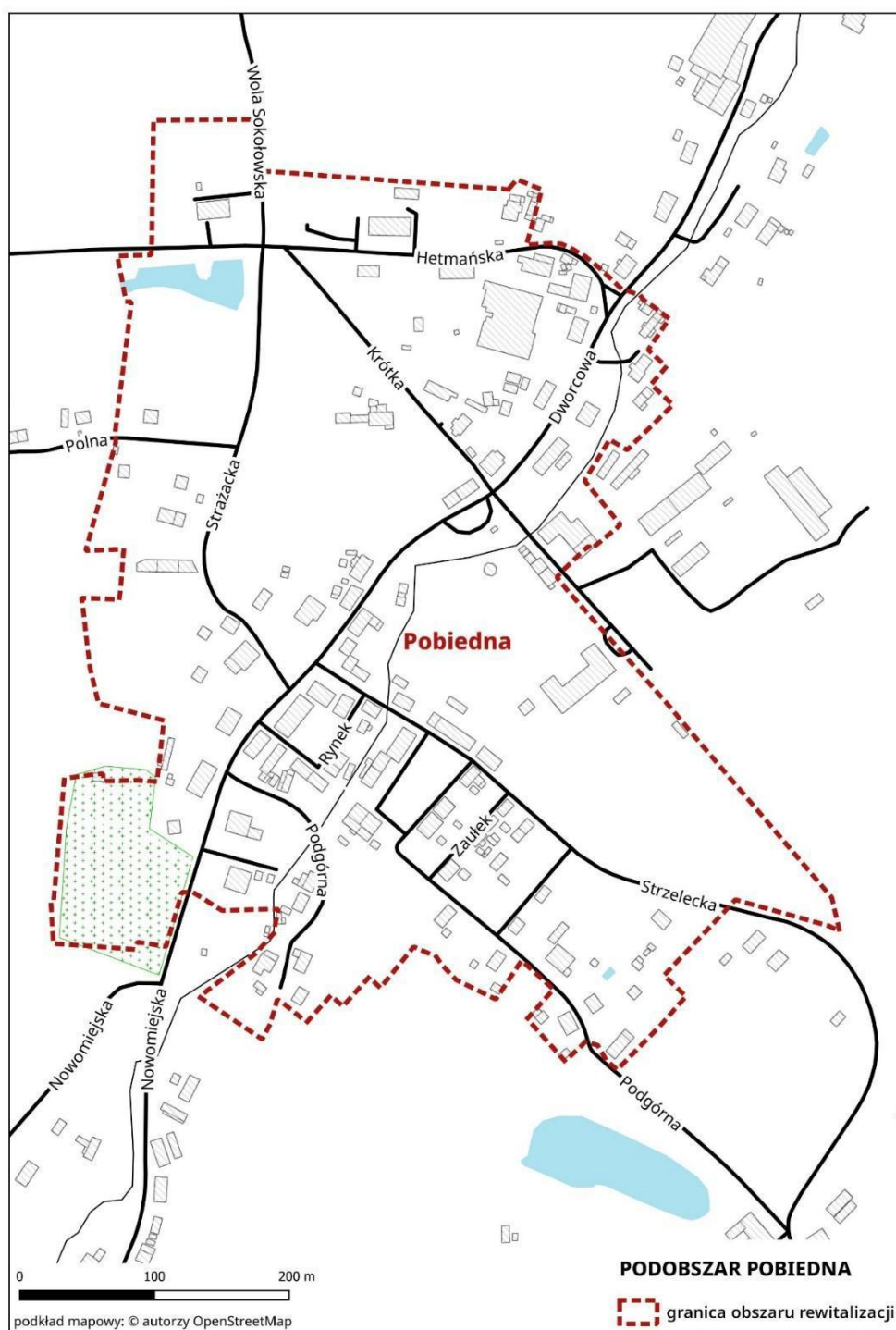


Obszar rewitalizacji zajmuje powierzchnię 64 ha (0,6% powierzchni gminy) oraz jest zamieszkały przez 2 138 osób (23,3% mieszkańców gminy).



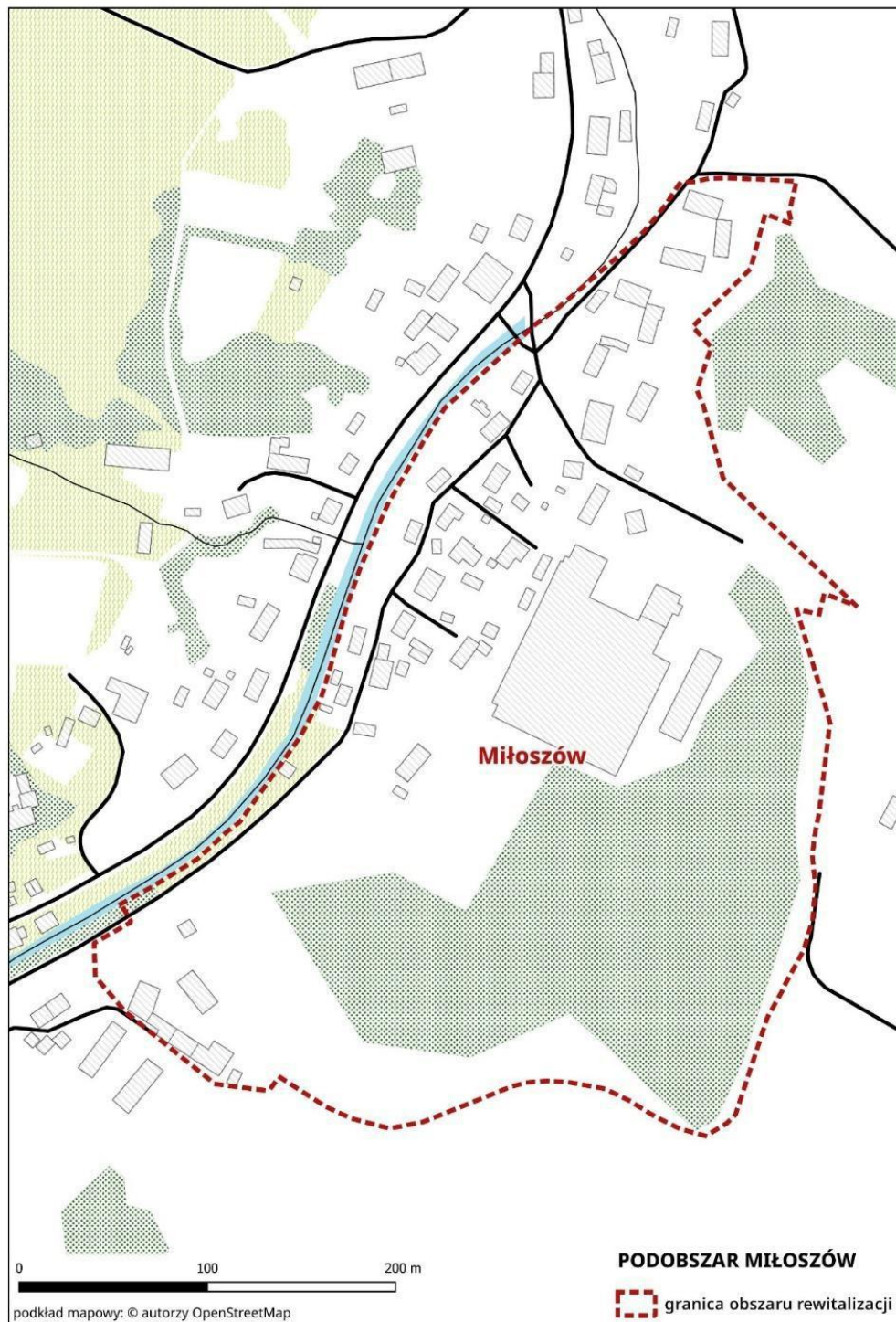
Obszar rewitalizacji Pobiedna

Pobiedna powstała jako osada górnicza o charakterze miejskim. Podobszar rewitalizacji Pobiedna obejmuje swoim zasięgiem zwartą zabudowę mieszkaniową, punkty-handlowo usługowe, plac targowy, przedszkole oraz pozostałości cmentarza ewangelickiego. W północnej części podobszaru obecny jest staw strażacki.



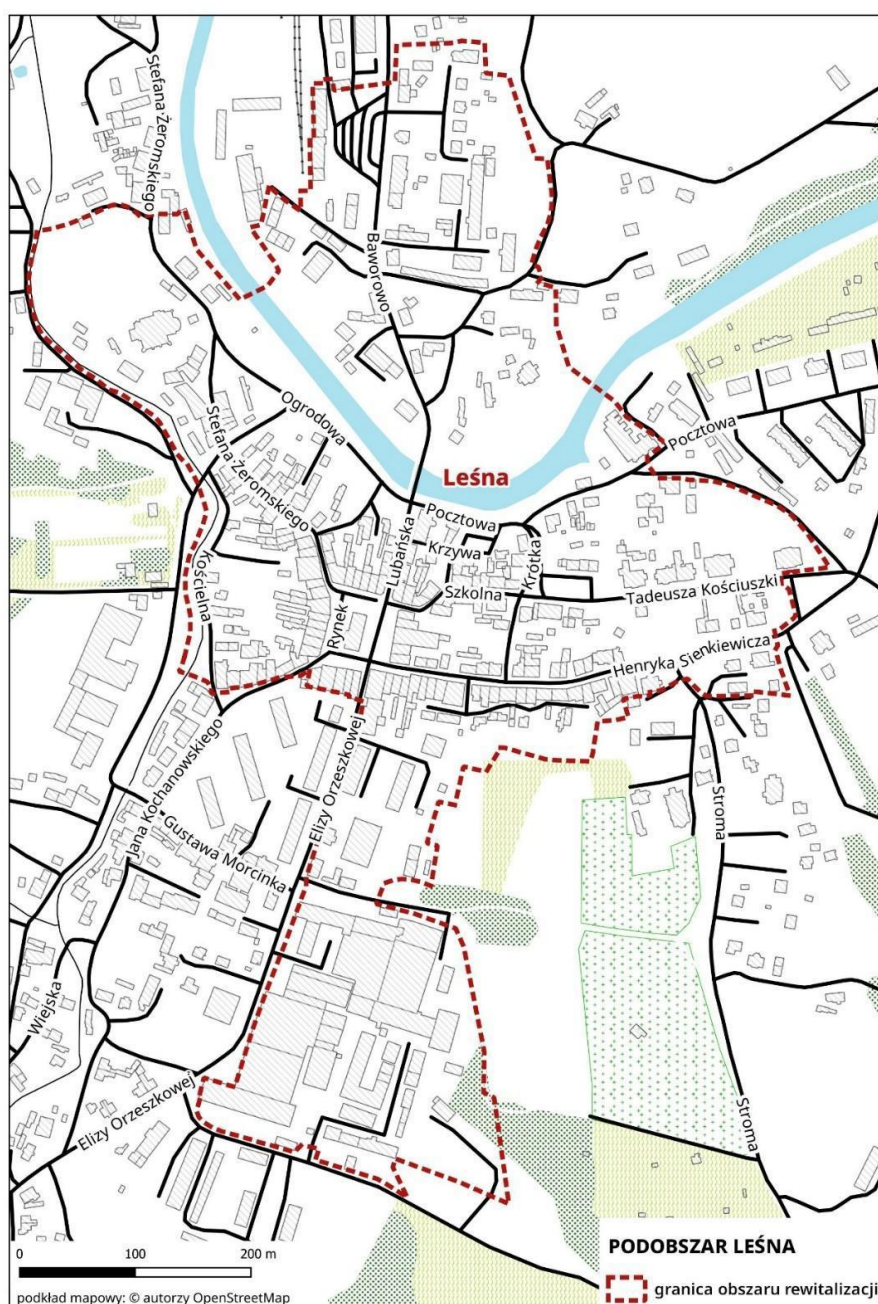
Obszar rewitalizacji Miłoszów

Podobszar rewitalizacji Miłoszów obejmuje swoim zasięgiem zabudowę mieszkaniową, ale również teren filii po niefunkcjonującej już fabryce Dolwisu S.A. producenta tkanin wiskozowych i syntetycznych. Obecne są tu również tereny zalesione.



Podobszar rewitalizacji Leśna

Podobszar rewitalizacji Leśna obejmuje swoim zasięgiem funkcjonalne centrum miasta oraz gminy. Odgrywa bardzo ważną rolę dla funkcjonowania całej gminy, zarówno pod kątem administracyjnym, jak i handlowo-usługowym oraz rynku pracy. Ponadto charakteryzuje się wysokim potencjałem dla lokalizacji przedsięwzięć rewitalizacyjnych. Podobszar rewitalizacji obejmuje: zabudowę mieszkaniową, punkty użyteczności publicznej, usługowej oraz administracyjnej. Przez wyznaczony podobszar rewitalizacji Leśna przebiega rzeka Kwis.



4.3.p obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Nie dotyczy.

4.3.q grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne,

Na terenie Gminy Leśna powierzchnia użytków rolnych w gminie wynosi 6 811 ha, co stanowi ok. 65,2% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy gleby należące do klasy I nie występują, natomiast klasy II-III stanowią ok. 39% areału użytków rolnych.

Strefy planistyczne z funkcjami o charakterze inwestycyjnym np. z zabudową mieszkaniową, gospodarczą, usługową itd. nie wykraczają poza tereny inwestycyjne wskazane w obowiązujących planach miejscowych czy istniejącą zabudowę położoną poza ww. obszarami. Dotychczas uzyskane zgody na zmianę sposobu przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne pozostają w mocy.

Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Stanowią one ok. 24,2% pow. gminy. Wszystkie lasy (grunty o użytku Ls) na terenie gminy co do zasady są objęte strefą otwartą SO, która w profilu podstawowym ma wskazany m.in. teren lasu. Pojedyncze grunty leśne mogą znajdować się w innych strefach planistycznych. Zgodnie z Rozporządzeniem wszystkie strefy planistyczne posiadają w swoich profilach podstawowych lub dodatkowych teren lasu.

4.3.r zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

W granicach gminy nie ma zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.3.s obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

Nie dotyczy.

4.4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;

Infrastruktura społeczna

Na terenie gminy utrzymuje się obiekty infrastruktury społecznej. Ponadto zapewnia się rezerwy przestrzenne dla rozwoju infrastruktury społecznej dla mieszkańców jak i turystów do skonkretyzowania w ustaleniach planów miejscowych bądź w wybranych lokalizacjach.

Standardy wyposażenia:

- szkolnictwa początkowego z przedszkolem i szkołą podstawową:
 - Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Smolniku - 28SU, 25SN;
 - Zespół Szkolno-Przedszkolny, Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Pobiednej – 52SU, 53SN;
 - Miejsko – Gminne Przedszkole im. Kubusia Puchatka w Leśnej – 20SW;
 - Przedszkole gminne w Pobiednej – 55SU;
 - Niepubliczne przedszkole w Leśnej centrum opieki i rozwoju "Tęczowa Dolina" – 4SU;
 - Leśne Elfiki, Smolnik – 85SJ;
 - Przedszkole "Szyszkowa Polana" w Szyszkowej – 64SJ;
- usług zdrowia z obiektami świadczącymi podstawową opiekę zdrowotną – Przychodnia dla całej rodziny NZOZ "MEDITON" s.c. w Pobiednej /57SU/, "MEDITON" s.c. Danuta Rozbicka Janusz Kliszcz w Leśnej /8SW/, planowana przychodnia zdrowia w Leśnej /6SU/.
- usług kultury z obiektami Ośrodka Kultury i Sportu wraz z biblioteką publiczną /12SW/, Centrum Produktu Lokalnego w Leśnej /8SW/, obiektami kultu religijnego wraz z zielenią towarzyszącą. Ponadto na terenie gminy funkcjonuje 6 strażnic OSP (OSP Leśna, OSP Pobiedna, OSP Grabiszycy, OSP Świecie, OSP Szyszkowa i OSP Żłotniki Lubańskie) – wszystkie te obiekty znajdują się w strefach planistycznych SU lub w SJ czy SN.

- obsługi ogólnej ludności jak: administracji szczebla gminnego – Urząd Miejski w Leśnej 5SU, Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej /6SU/, Centrum Usług Społecznych w Leśnej /6SU/; bezpieczeństwa i porządku publicznego (Komisariat Policji w Leśnej), Ochotnicze Straże Pożarne, łączności (Placówka Poczтовая w Leśnej), jednostki obsługi bankowej.
- sportu, rekreacji i zieleni w formie boisk sportowych, ścieżek spacerowych, rowerowych, placów zabaw, terenów zielonych.
- cmentarzy położonych w prawie każdej miejscowości gminy. Łącznie wskazano lokalizację istniejących 7 cmentarzy tj. cmentarze parafialne w Świeciu /5SC/, w Złotnikach Lubańskich /8SC/, w Wolimierzu /1SC/, w Kościelnikach Średnich /3SC/, w Leśnej /2SC/ i cmentarze komunalne w Leśnej /2SC/, Grabiszycach Średnich /4SC/ i Pobiednej /7SC/ oraz 1 planowanego w Wolimierzu /6SC/.

Infrastruktura transportowa i techniczna

Sieć drogową w gminie tworzą:

- istniejące drogi:
 - wojewódzka nr 358 Włosień (DW357) - Leśna - Świecie (DW360) i Świecie (DW360) - Pobiedna - Świeradów-Zdrój (Czerniawa-Zdrój). Na tych odcinkach, w obrębie których mpzp wyznacza tereny o przeznaczeniu droga główna KDG wskazano strefy komunikacji 4-5SK, 12SK. Droga ta zgodnie z informacją zarządcy drogi jest drogą lokalną bądź dojazdową.
 - wojewódzka nr 360 Gryfów Śląski (DK30) - Giebułtów - Świecie (DW358) – strefa komunikacji 11SK i 15SK.
 - wojewódzka nr 353 Lubań (DW357) - Kościelniki Średnie - Leśna (DW358) – strefa komunikacji 1SK.
- drogi powiatowe nie objęte strefą komunikacji
- drogi gminne, w obrębie których przewiduje się;
 - rzebudowę ulicy Poczтовой w Leśnej wraz z infrastrukturą towarzyszącą (dz. nr 496, 498/37, 711/1, 713/8, 713/9, 713/10, 713/87, 713/90, 716/19, 716/20, 716/22, 716/60, 717/1, 717/4, 718/1, 761/4, 773/1, obręb Leśna)
 - budowę dwóch sztykan w miejscowości Złoty Potok i Bartoszkówka w Gminie Leśna (dz. nr 25/1, obręb Bartoszkówka oraz dz. nr 61, obręb Złoty Potok)
 - przebudowę drogi gminnej dz. 838 w Leśnej (dz. nr 838, obręb Leśna)

- budowę drogi gminnej do remizy OSP w Świeciu (dz. nr 581, obręb Świecie)
- przebudowę drogi gminnej w Wolimierzu stanowiącej dojazd do posesji nr 190, dz. nr 7 (dz. nr 190, obręb Wolimierz)
- przebudowę chodnika przy ul. Osiedle w Leśnej (dz. nr 599, 603/17, 597/3, obręb Leśna)
- ścieżki rowerowe.

Wszystkie drogi publiczne istniejące o klasie technicznej min. G (istniejącej lub wskazanej w mpzp) oraz istotne o klasie Z są objęte strefami komunikacyjnymi SK.

Transport kolejowy

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa:

- nr 337 Lubań Śląski – Leśna – strefa komunikacji 3SK

Zaopatrzenie w wodę

- Utrzymuje się istniejące indywidualne i gminne systemy zaopatrzenia w wodę, których administratorem jest Gmina Leśna.
- Przewiduje się:
 - budowę sieci wodociągowej w Miłoszowie (II etap) (dz. nr 824, obręb Leśna-Miasto, dz. nr 11/2, 85/6, 85/8, 85/12, 86/1, 87/1, 91, 96/1, 96/2, 99/1, 99/2, 155, 162, 968/4, 971/1, obręb Miłoszów)
 - budowę sieci wodociągowej w Miłoszowie (III etap) (dz. nr 162, 956/1, obręb Miłoszów)
 - budowę sieci wodociągowej na terenie Gminy Leśna (Baworowo) (dz. nr 307/1, 307/8, 317, 318/1, 318/5, 318/7, 318/20, 327/10, 328/44, 328/50, obręb Leśna)
 - modernizację ujęcia wody w miejscowości Sucha III etap (dz. nr 609/1, obręb Stankowice)
 - budowę sieci wodociągowej przy ul. Żeromskiego w Leśnej (Kabzówka) – zlecenie dokumentacji przyszły rok (okolice działki nr 371 357, obręb Leśna, dz. nr 41, obręb Smolnik)
 - budowę sieci wodociągowej przy ul. Elizy Orzeszkowej w Leśnej w trakcie opracowania (okolice dz. nr 814/1, 815, 816/54, 816/55, 816/56, obręb Leśna).

Odprowadzanie ścieków

- Część obszaru gminy obsługiwana jest przez system odprowadzenia kanalizacji sanitarnej wraz oczyszczalniami ścieków w Smolniku /15SI/ administrowany przez Gminę Leśna.
- Przewiduje się:
 - budowę sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej w pasie drogi wojewódzkiej nr 358 w miejscowości Pobiedna w ramach inwestycji pn. „Oczyszczalnia ścieków z kanalizacją sanitarną i stacją uzdatniania wody z siecią wodociągową dla wsi Pobiedna, gm. Leśna”.
 - budowę sieci kanalizacji sanitarnej w Miłoszowie (II etap) (dz. nr 824, obręb Leśna-Miasto, dz. nr 11/2, 85/6, 85/8, 85/12, 86/1, 87/1, 91, 96/1, 96/2, 99/1, 99/2, 155, 162, 968/4, 971/1, obręb Miłoszów)
 - budowę sieci kanalizacji sanitarnej w Miłoszowie (III etap) (dz. nr 162, 956/1, obręb Miłoszów)
 - budowę sieci kanalizacji sanitarnej przy ul. Elizy Orzeszkowej w Leśnej w trakcie opracowania (okolice dz. nr 814/1, 815, 816/54, 816/55, 816/56, obręb Leśna)
 - budowę sieci kanalizacji sanitarnej przy ul. Żeromskiego w Leśnej zlecenie dokumentacji przyszły rok (okolice działki nr 371 357, obręb Leśna, dz. nr 41, obręb Smolnik)
 - budowę sieci kanalizacji deszczowej przy ul. Sienkiewicza w Leśnej (dz. nr 765/1, 781/68, 781/123, 781/138, 781/150, obręb Leśna)

Zaopatrzenie w energię

1) elektroenergetyka:

- Przez teren gminy przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia:
 - 220kV relacji Mikułowa – Cieplice,
 - 110kV relacji Mikułowa - Bartoszkówka,
 - 110kV relacji Jelenia Góra Wiskoza - Bartoszkówka,
- w Bartoszówce zlokalizowany jest rejonowy punkt zasilania,
- dwie elektrownie wodne o mocy 2,4 MW i 4,2 MW, zlokalizowane przy Leśniańskim Zbiorniku Wodnym i Złotnickim Zbiorniku Wodnym.
- zaopatrzenie z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV liniami średniego i niskiego napięcia, zasilanych ze stacji elektroenergetycznych 110/15kV,

Jak wynika z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego na terenie gminy Leśna przewiduje się:

- *Modernizację stacji i linii elektroenergetycznych: modernizacja linii 220 kV Mikułowa-Cieplice w celu dostosowania do zwiększonych przesyłów mocy,*
- *Budowę linii 110 kV relacji: Bartoszkówka – projektowany GPZ Orłowice,*
- *Modernizację lub przebudowa linii 110 kV: Mikułowa – Bartoszkówka – Pilchowice – Cieplice.*

2) gazownictwo:

Przez teren gminy Leśna przebiegają gazociąg wysokiego ciśnienia:

- gazociąg przesyłowy relacji Tłocznia Jeleniów – Dziwiszów (odgałęzienie Leśna): DN100, MOP 8,4 MPa;
- stacja redukcyjno-pomiarowa gazu w Leśnej.

Jak wynika z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego na terenie gminy Leśna przewidywana jest *Przebudowa i modernizacja stacji redukcyjno-pomiarowych - Leśna ,gm. Leśna oraz Budowa gazociągu Jeleniów – Dziwiszów wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa dolnośląskiego (w ramach inwestycji realizowane będą włączenia do gazociągu w miejscowości: Gryfów Śląski, Leśna, Lwówek Śląski).*

- 3) lokalizacja OZE, na obszarze gminy z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i ograniczeń wynikających z obowiązujących przepisów prawa - szczególnie dotyczy to elektrowni słonecznych i wodnych.

W POG w każdej strefie planistycznej w profilu podstawowym wskazany jest teren infrastruktury wobec czego planowane realizacje inwestycji infrastrukturalnych będą mogły być realizowane poprzez wskazanie odpowiednich rezerw terenów w ustaleniach planów miejscowych .

4.5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;

Województwo dolnośląskie nie ma obowiązującego audytu krajobrazowego. Natomiast jest obecnie sporządzany przez Zarząd Województwa Dolnośląskiego projekt takiego audytu krajobrazowego.

4.6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;

Rozwój gminy Leśna powinien opierać się na uwarunkowaniach oraz zasobach przyrodniczych występujących na jej terenach. Obszar gminy cechuje się cennymi walorami środowiska przyrodniczego. W związku z tym przyszłe działania na terenie gminy powinny dążyć do zachowania terenów w stanie niepogorszonym.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji przyrodniczej

Na obszarach sieci Natura 2000, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2026 poz. 13), 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:

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

W stosunku do obszaru chronionego krajobrazu wprowadzane są zakazy zgodnie z art. 24 ustawy o ochronie przyrody oraz indywidualnych aktów prawa miejscowego.

Tereny preferowane do rozwoju funkcji rolniczej

Niskie klasy gleb, mniej korzystny klimat i położenie, nie sprzyjają intensywnej uprawie roślin o dużych wymaganiach glebowych (tj. pszenica, rzepak, buraki cukrowe), produkcji specjalistycznej (sadownictwo, warzywnictwo, ogrodnictwo) czy intensywnej uprawie rolnej. Stąd w wielu miejscach zaprzestaje się produkcji rolnej, a pola pozostawia się w odłogowaniu. Równie często grunty orne słabszych klas przeznacza się na użytki zielone, a część na cele nierolnicze. Ponadto słaba jakość gleb, ukształtowanie terenu, podatność gruntów na erozję wodną powoduje, że na polach pojawiają się kamienie. Znacznie utrudnia to mechaniczną uprawę roli. Ze względu na niekorzystne warunki obszaru do rozwoju rolnictwa niewiele jest osób w gminie, dla których rolnictwo jest głównym źródłem dochodu, a wiele gospodarstw nie ma następców.

Niska ocena warunków przyrodniczych do produkcji rolnej jakości gleb, agroklimatu, rzeźby terenu oraz warunków wodnych świadczy o tym, że obszar gminy nie ma predyspozycji do typowej specjalizacji rolniczej i rozwijania intensywnej produkcji roślinnej. Zasiewami objęto około 2800 ha (44 % użytków rolnych). Wśród zbóż (85%) uprawiane są rośliny o małych wymaganiach glebowych: jęczmień, żyto, owies. W obszarach równinnych, o lepszej jakości gleb uprawia się pszenicę i rzepak. Z roślin okopowych na potrzeby własne uprawiane są ziemniaki. Plony są wysokie i na dobrym poziomie, ale uzależnione od warunków klimatycznych w roku. W produkcji zwierzęcej wiodącym kierunkiem jest hodowla bydła i trzody chlewnej. Intensywność obsady inwentarza jest niska, 22 SD/100 ha użytków rolnych i tylko w 3 obrębach przekracza 30 SD/100 ha UR. Jest to zgodne z preferowanym ekstensywnym kierunkiem produkcji rolnej. Korzystne warunki hydrograficzne, gęsta sieć cieków wodnych i wybudowane stawy hodowlane pozwalają na intensywniejszy rozwój produkcji ryb. Obecnie produkcja ryb prowadzona jest na skalę lokalną, potrzeby własne lub związana z agroturystyką. Lokalnie z produkcji specjalistycznej prowadzi się warzywnictwo, ogrodnictwo i gospodarstwa ekologiczne.

Wnioskuje się, że teren pod względem rolniczym jest użytkowany zgodnie z miejscowymi uwarunkowaniami. Zaleca się utrzymanie obecnego użytkowania terenów rolniczych, a w związku z morfologią i hydrologią terenu zwłaszcza w sposób ekstensywny.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji mieszkaniowej oraz usługowej

Preferowaną lokalizacją terenów o funkcji mieszkaniowej i usługowej są miejsca już przekształcone – centra miejscowości.

Tereny preferowane do lokalizacji funkcji produkcyjnej lub magazynowej

Preferowaną lokalizacją terenów produkcyjnych oraz magazynowych jest ta część gminy, która jest zurbanizowana i jest uzbrojona. Ze względu na obecność terenów chronionych, podczas wykorzystywania terenu należy przestrzegać zakazów, obowiązujących na tych obszarach.

Tereny komunikacyjne i wyznaczone do prawidłowego funkcjonowania terenów użytkowych

Nowa infrastruktura powinna być lokalizowana przede wszystkim w już istniejących korytarzach transportowych, a w szczególności nie powinna zaburzać funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Przy rozbudowie każdej infrastruktury liniowej niezbędne jest zapewnienie utrzymania ciągłości ekologicznej oraz integralności obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych (w tym powierzchniowych form ochrony przyrody), poprzez utrzymanie funkcjonowania korytarzy ekologicznych.

4.7. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Wyliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Leśna opiera się na przepisach zawartych w § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. Przepisy te stanowią szczegółową podstawę do określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, zgodnie z wymogami określonymi w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z tymi regulacjami, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców, a jego obliczenie odbywa się według ściśle określonych wzorów matematycznych. Te regulacje prawne mają na celu ujednolicenie podejścia do planowania przestrzennego na poziomie lokalnym, zapewniając spójność oraz przejrzystość w procesie ustalania potrzeb mieszkaniowych w gminach.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla Gminy Leśna oblicza się według wzoru określonego w § 3 ust. 2 Rozporządzenia:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – prognozowana liczba mieszkańców gminy, wyznaczona na podstawie danych statystycznych, powiększona o 5%,

PUM₀ – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie, zgodna z najnowszymi danymi statystycznymi,

P₂₀ – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P₂₀) oblicza się zgodnie z jednym z poniższych wzorów:

$$P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}, \text{ lub } P_{20} = 2 P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 10 lat,

P₋₂₀ – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca, zgodna z danymi sprzed 20 lat.

W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona według powyższych wzorów jest mniejsza niż aktualna powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P_0), przyjmuje się wartość P_0 jako prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca. Ponadto, gdy wartość P_{20} jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca, przyjmuje się wartość 40 m^2 jako minimalną prognozowaną powierzchnię użytkową na jednego mieszkańca.

Zapotrzebowanie na mieszkania będzie analizowane z uwzględnieniem potrzeb aktualnych mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań, przejawiającym się w zwiększonej powierzchni użytkowej przypadającej na jedną osobę oraz potrzeb przyszłych mieszkańców, które będą wynikały ze zmian w strukturze demograficznej. Analiza sytuacji demograficznej w każdej gminie opierać się będzie na danych dostarczanych przez statystyki publiczne.

W wyniku obliczeń otrzymamy liczbę mieszkańców, dla której należy przewidzieć nowe tereny mieszkaniowe z uwagi na procesy demograficzne i zmianę standardu mieszkaniowego.

Obliczenie wskaźnika

Zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w projekcie rozporządzenia wyraża się w liczbie mieszkańców. Prognozowana liczba mieszkańców gminy (M_{20}), wyznaczona została na podstawie danych statystycznych (zgodnie z *Prognozą ludności na lata 2023-2060* opublikowaną przez Główny Urząd Statystyczny), tj. prognozowana liczba ludności Gminy Leśna w roku 2044 wynosi 7 438 osób, powiększona o 5% wynosi 7 810 osób.

Aktualna łączna powierzchnia użytkowa mieszkań (PUM_0) dla Gminy Leśna w roku 2024 (zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych Lokalnych) wyniosła $256\,436 \text{ m}^2$.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona została zgodnie ze wzorem w oparciu o poniższe założenia:

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0) wynosi $28,0 \text{ m}^2$,

- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem (P_{10}), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 24,0 m²,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem (P_{20}), z którego pochodzą najnowsze dane wynosi 21,6 m²,

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań przypadającą na 1 mieszkańca (P_{20}) obliczona wzorem $P_{20} = 3 P_0 - 2 P_{-10}$, dla Gminy Leśna wynosi 36,0 m²/os.

Ponieważ wartość prognozowanego wskaźnika wynosi mniej niż 40 m²/os., przyjmuje się wartość 40 m²/os.

Zmienna	Wartość	Jednostka
M_{20}	7 810	osób
PUM_0	256 436	m ²
P_0	28,0	m ²
P_{-10}	24,0	m ²
P_{-20}	21,6	m ²
P_{20}	36,0	m ² /os.
P_{20} do obliczeń	40,0	m ² /os.
ZAP	1 399	osób

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 7\,810 - \frac{256\,436}{40,0} = 1\,399 \text{ os.}$$

Analizując potrzeby mieszkańców związanych z rosnącym standardem mieszkań w perspektywie 20 lat należy uwzględnić nowe mieszkania dla 1 399 osób.

Wnioski

Gmina Leśna, w obliczu rosnących oczekiwań co do jakości życia, staje przed koniecznością opracowania planu rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. W niniejszym opracowaniu przeanalizowano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, uwzględniając zarówno obecne potrzeby mieszkańców, jak i prognozy demograficzne na przyszłość. Podstawą analiz były dane statystyczne Głównego Urzędu Statystycznego – Bank Danych

Lokalnych oraz przepisy zawarte w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii, które precyzują metodologię obliczania zapotrzebowania na nowe mieszkania. W wyniku przeprowadzonych obliczeń ustalono, że w perspektywie najbliższych 20 lat konieczne będzie zapewnienie nowej zabudowy mieszkaniowej dla około 1 399 osób.

Analiza zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Leśna wskazuje na konieczność zwiększenia liczby dostępnych mieszkań, aby sprostać przyszłym potrzebom mieszkańców. W oparciu o prognozy demograficzne i obecne standardy mieszkaniowe, należy przewidzieć teren dla nowych mieszkań, które będą w stanie pomieścić dodatkowe 1 399 osób. Wartość prognozowanej powierzchni użytkowej na jednego mieszkańca została ustalona na minimalnym poziomie 40 m²/os., co odzwierciedla rosnące wymagania dotyczące standardu życia. Wnioski te powinny stanowić podstawę do dalszych działań planistycznych i inwestycyjnych, które umożliwią zrównoważony rozwój gminy oraz poprawę jakości życia jej mieszkańców.

5. Załącznik nr 1 do uzasadnienia stanowi prezentację graficzną treści wymienionych w art. 13h ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

6. Załącznik nr 2 do uzasadnienia zawiera wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla poszczególnych stref planistycznych.