

**WYNIKI PRZEPROWADZONEJ ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA CIESZYNA, KTÓRE DOKONAŁY SIĘ
W OKRESIE 2014-2017**

Okresowa analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego są zadaniem nałożonym na władze gminy przez art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 32 ust.1 i ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, burmistrz miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie plany ich sporządzania, a wyniki tych analiz, po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, przekazuje radzie gminy co najmniej raz w czasie jej kadencji. Rada gminy po zapoznaniu się z wynikami analiz podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmierzające do ich aktualizacji. Przy podejmowaniu ww. uchwały rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art.10 ust.1 i 2 oraz 16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017, poz.1073).

Poniżej zostały omówione efekty zmian w zagospodarowaniu terenów, zmiany których można się spodziewać w wyniku decyzji o pozwoleniu na budowę i dokonanych zgłoszeń zamiaru wykonania robót budowlanych oraz decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

I. Zmiany w zagospodarowaniu miasta Cieszyna, jakie zaszły w analizowanym okresie 2014-2017, przedstawiają się następująco:

1. Budownictwo mieszkaniowe:

- oddano do użytkowania 205 nowych budynków (średnio 51 budynków rocznie), w tym 141 budynków mieszkalnych i 64 budynki niemieszkalne,
- udział oddanych do użytkowania nowych budynków na terenie Cieszyna w stosunku do łącznej liczby budynków zrealizowanych na terenie powiatu kształtuje się na poziomie 9,7% i jest mniejszy niż wynikałoby to z potencjału ludnościowego i gospodarczego miasta na tle powiatu (ludność Cieszyna stanowi ok. 20% ludności powiatu, gęstość zaludnienia miasta jest 5-krotnie wyższa niż w powiecie, zaś podmioty gospodarcze zarejestrowane w Cieszynie stanowią 27% łącznej liczby podmiotów gospodarczych w powiecie),
- oddano do użytkowania 208 mieszkań, w tym 205 mieszkań w nowych budynkach. Można więc mówić o tendencji malejącej w tym zakresie, mając na uwadze liczbę mieszkań oddawanych do użytkowania we wcześniejszych latach (dla porównania: w okresie 2010-2013 oddano 277 mieszkań, w okresie 2006-2009 - 295 mieszkań).

- spośród 208 mieszkań oddanych do użytkowania w analizowanym okresie, 150 (72%) zostało zrealizowanych przez inwestorów indywidualnych, 34 mieszkania (16%) zrealizowali deweloperzy, a 24 mieszkania (12%) powiększyły zasób gminnych lokali socjalnych przeznaczonych dla młodych rodzin,
- wskaźnik mieszkań rocznie oddawanych do użytkowania w przeliczeniu na 1000 mieszkańców był mniejszy od wskaźnika dotyczącego powiatu cieszyńskiego. W skali powiatu zanotowano systematyczny wzrost tego wskaźnika - z 2,95 w r. 2014 do 3,28 w r. 2017, podczas gdy w Cieszynie tendencja była malejąca - z 1,32 w r. 2014 do 1,0 w r. 2017 (przerwana jedynie wyższą wartością w r. 2016 – 2,31, związaną z oddaniem do użytkowania budynków wielorodzinnych o łącznej liczbie 58 mieszkań),
- udział nowych mieszkań oddanych do użytkowania na terenie Cieszyna w stosunku do łącznej liczby mieszkań zrealizowanych na terenie powiatu w latach 2014-2017 wyniósł 9% i obniżył się w stosunku do lat wcześniejszych (w okresie 2010-2013 oraz w okresie 2006-2009 wynosił 11%),
- powierzchnia użytkowa mieszkań w budownictwie indywidualnym jest większa niż przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania w powiecie cieszyńskim (o ok. 8%).

2. Budownictwo niemieszkalne.

- oddano do użytkowania 64 budynki niemieszkalne, w tym budynki biurowe (3), budynki handlowo-usługowe (21), garaże (24), budynki magazynowe (11), budynki szkół i instytucji badawczych (1), budynki kultury fizycznej (1), budynki gospodarstw rolnych (1), budynki do przeznaczone do sprawowania kultu religijnego i czynności religijnych (1), pozostałe budynki niemieszkalne (1), co stanowiło 19% wszystkich budynków tego rodzaju zrealizowanych w analizowanym okresie na terenie powiatu cieszyńskiego.

3. Zmiany w zagospodarowaniu miasta Cieszyna w latach 2014-2017 na tle zmian w okresie wcześniejszym prowadzą do następujących wniosków:

- ze względu na to iż roczna liczba budynków oddawanych do użytkowania i wydawanych pozwoleń na budowę tradycyjnie cechuje się znaczną zmiennością, błędem byłoby wnioskowanie o tendencjach rozwojowych na podstawie wyników analizy zmian jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym w zaledwie czteroletnim okresie,
- z porównania danych o ilości budynków pochodzących z bazy danych opracowanej na użytek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z roku 2000 oraz danych pozyskanych z ewidencji gruntów i budynków z września 2017 r. należy stwierdzić, że w takiej perspektywie, liczba 205 nowych budynków zrealizowanych w latach 2014-2017 stanowi ponad 20% przyrostu zabudowy w okresie 1999-2017 co przedstawia się dosyć korzystnie,
- dłuższa perspektywa czasowa ujawnia też głębokie zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jakie nastąpiły od roku 1999 - przede wszystkim zmniejszenie liczby budynków produkcyjnych (o blisko 17%) oraz bardzo wyraźny

wzrost liczby budynków usługowych, który wyniósł aż 157% stanu z roku 1999. Liczba budynków mieszkalnych wzrosła o ok. 18%.

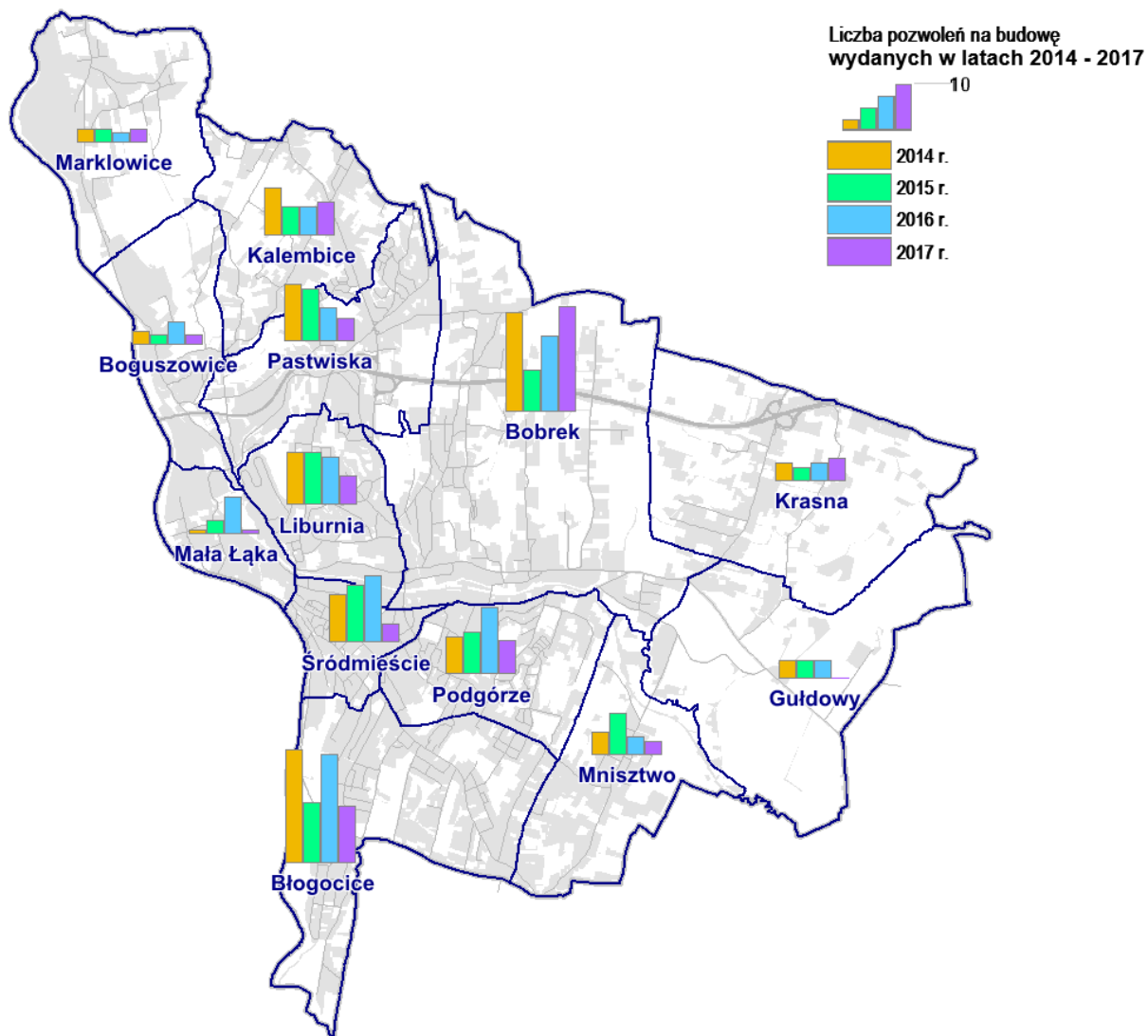
- warty zauważenia jest fakt, że pomimo ujemnego salda migracji oraz obniżania się liczby mieszkańców Cieszyna, na terenie miasta występuje nadal zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - w największym stopniu jednorodzinną. Wynika to z dążenia mieszkańców do poprawy standardu zamieszkania, a w części zapewne również ze starzenia się istniejących zasobów mieszkaniowych.

II. Zmiany w zakresie zagospodarowaniu miasta Cieszyna, których należy się spodziewać na skutek wydanych w latach 2014-2017 pozwoleń na budowę i dokonanych zgłoszeń zamiaru wykonania robót budowlanych:

- ilość wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę i przyjętych zgłoszeń zamiaru wykonania robót budowlanych wynosiła łącznie 405, w tym 197 dotyczy budowy nowego budynku, 226 dotyczy obiektów budowlanych nie będących budynkami,
- 44% ogólnej liczby udzielonych pozwoleń (dokonanych zgłoszeń zamiaru wykonania robót budowlanych) dotyczy budowy nowych budynków,
- 78% ogólnej liczby wydanych pozwoleń na budowę (zgłoszeń zamiaru wykonania robót budowlanych) stanowią pozwolenia dla budowy nowych budynków mieszkalnych,
- 13% ogólnej liczby wydanych pozwoleń na budowę (zgłoszeń zamiaru wykonania robót budowlanych) stanowią pozwolenia dotyczące budynków usługowych,
- ilość wydawanych pozwoleń (zgłoszeń zamiaru wykonania robót budowlanych) dotyczących budowy nowych budynków wykazała tendencję rosnącą i w analizowanym okresie wyniosła odpowiednio: 42-45-49- 61,
- wydane pozwolenia na budowę (zgłoszenia zamiaru wykonania robót budowlanych) dotyczące nowych budynków stanowiły 7% pozwoleń (zgłoszeń) dokonanych w powiecie cieszyńskim,
- najwięcej wydanych pozwoleń na budowę dla nowych budynków stwierdzono w jednostkach strukturalnych: Błogocice (72), Bobrek (68), co stanowi łącznie 35% wszystkich wydanych pozwoleń, natomiast najmniej pozwoleń wydano w jednostkach: Markłowice (11), Gułdowy (12), Boguszowice (12), Mała Łąka (13) co stanowi łącznie 11,6% wszystkich wydanych pozwoleń,
- łączna powierzchnia terenów objęta wydanymi pozwoleniami na budowę dla nowych budynków wyniosła 47,2 ha, w tym powierzchnia terenów objęta pozwoleniami na budowę nowych budynków mieszkalnych wyniosła 21,4 ha, tym 21 ha dotyczy terenów objętych pozwoleniami na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co daje możliwość zrealizowania 148 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przeciętna powierzchnia działki budowlanej objętej pozwoleniem na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego wyniosła 0,14 ha (dotychczasowa średnia wielkość działki wynosiła 0,10 ha),

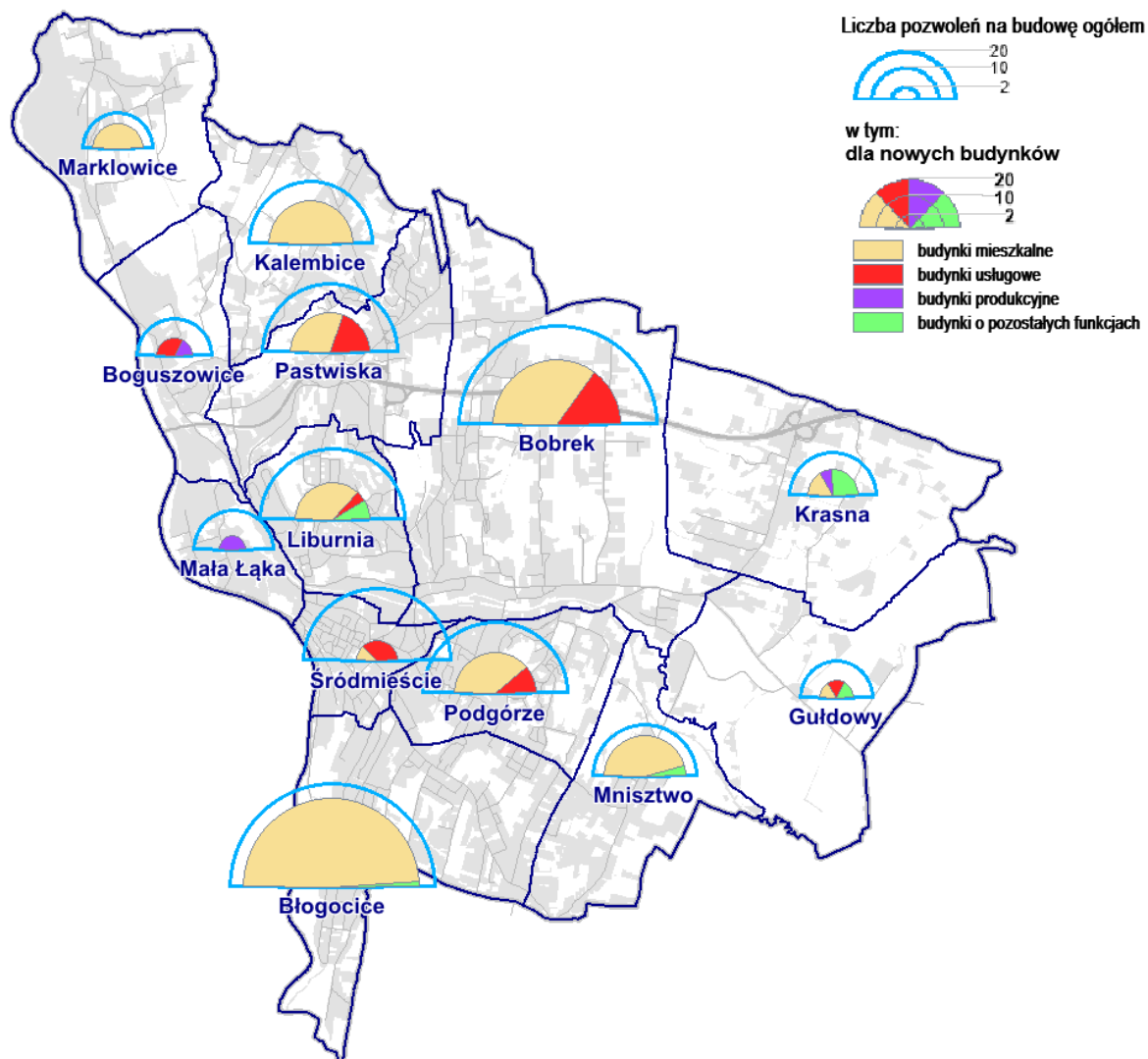
Rys. 1. Liczba pozwoleń na budowę wydanych w latach 2014-2017

Źródło: przekazane pozwolenia na budowę przekazane przez Starostę Cieszyńskiego (lata 2014-2018)



Rys. 2. Funkcje nowych budynków w pozwoleniach na budowę wydanych w latach 2014-2017

Źródło: przekazane pozwolenia na budowę przekazane przez Starostę Cieszyńskiego (lata 2014-2017)



III. Zmiany w zagospodarowaniu miasta Cieszyna, których należy się spodziewać w wyniku wydanych w latach 2014-2017 decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego:

- wydano 316 decyzji o warunkach zabudowy (WZ),
- największa ilość decyzji WZ koncentruje się w następujących jednostkach strukturalnych: Łlogocice (79), Śródmieście (54), Mnisztwo (43) oraz Podgórze (35),
- 77% ogółu decyzji WZ dotyczy zabudowy mieszkaniowej (244 decyzje, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna 206 decyzji),
- 20% ogółu decyzji WZ dotyczy zabudowy usługowej (60 decyzji), niewielki odsetek stanowią decyzje dla zabudowy produkcyjnej,

- 9% ogółu decyzji WZ (28) dotyczy obszarów, na których studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje lokalizacji nowej zabudowy (obszary R - rolne, ZLD - rolne przeznaczone do zalesienia, TZ - tereny zieleni). Decyzje niezgodne ze studium dają możliwość wzniesienia 30 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, co stanowi 15% budynków mieszkalnych jednorodzinnych, dla których zostały ustalone warunki zabudowy, a ich koncentracja występuje na obszarach rolnych położonych we wschodniej części Mnisztwa. Na tych terenach nie wydano dotychczas pozwoleń na budowę.
- 58 decyzji dotyczy ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, w tym 45 decyzji dotyczy sieci infrastruktury technicznej, 4 decyzje dotyczą dróg, ciągów pieszych, ścieżek rowerowych, 8 decyzji dotyczy inwestycji na terenach i w obiektach usług publicznych (w tym dla Zakładu Karnego, Uniwersytetu Śląskiego i Zespołu Opieki Zdrowotnej w Cieszynie),
- decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego koncentrują się w jednostkach położonych w południowo-zachodniej części miasta: Podgórze, Błogocice i Śródmieście.

IV. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna

Zgodnie z zapisem art. 32 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności studium rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność studium z wymogami wynikającymi z przepisów art.10 ust.1 i 2 przestrzenną gminy.

Z przeprowadzonej szczegółowej analizy studium w zakresie jego aktualności, przy uwzględnieniu zapisu art. 32 ust. 2 i 3, wynika, że ustalenia studium są nieaktualne w ze względu na to, iż nie uwzględnia ono:

1. bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę sporządzonego zgodnie z przepisami art. 10 ust. 5-7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż w dacie uchwalenia studium nie istniał obowiązek dokonania takiego bilansu.

W ramach dokonywanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Cieszyna oraz oceny aktualności studium wykonany został również ww. bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w zakresie aktualnego i perspektywicznego (30-letnie, 2047 rok) zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową.

Bilans terenów w zakresie aktualnego zapotrzebowania przedstawia się następująco:

1) powierzchnia terenów budowlanych potrzebnych do zaspokojenia istniejącego deficytu mieszkań (łącznie 660 mieszkań) wynosi szacunkowo:

- a) tereny zabudowy wielorodzinnej (165 - 265 mieszkań), ok. **3,0 - 4,5 ha**,
- b) tereny zabudowy jednorodzinnej (395 - 495 mieszkań), ok. **60 - 70 ha**.

2) zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wynikające z aktualnego deficytu mieszkań może zostać w pełni zaspokojone poprzez wykorzystanie rezerw terenów:

a) w obszarach o zwartej, w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, których powierzchnia wynosi 1,4 ha,

b) poza takimi obszarami - w obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w obowiązujących planach miejscowych o powierzchni, których powierzchnia wynosi 7,4 ha.

3) łączna chłonność ww. rezerw terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wynosi 8,8 ha i stanowi 196% maksymalnego zapotrzebowania terenu (przy założeniu budowy 265 mieszkań w budownictwie wielorodzinnym) oraz 293% minimalnego zapotrzebowania terenu (przy założeniu budowy 165 mieszkań w budownictwie wielorodzinnym),

4) zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynikające z aktualnego deficytu mieszkań może zostać w pełni zaspokojone poprzez wykorzystanie istniejących rezerw terenów, których powierzchnia wynosi:

a) w obszarach o zwartej, w pełni ukształtowanej strukturze przestrzennej - 82,5 ha (czyli stanowi 118% maksymalnego zapotrzebowania terenu wynoszącego 70 ha);

b) poza takimi obszarami - w obszarach przeznaczonych pod zabudowę jednorodzinną w obowiązujących planach miejscowych - 93,3 ha.

5) łączna powierzchnia ww. rezerw terenów pod zabudowę jednorodzinną wynosi 175,8 ha i stanowi 251 % maksymalnego zapotrzebowania terenu, który wynosi 70 ha, oraz 293% minimalnego zapotrzebowania terenu, który wynosi 60 ha.

Bilans terenów w zakresie 30-letniej prognozy (perspektywa roku 2047) przedstawia się następująco:

1) Powierzchnia terenów budowlanych potrzebnych do zaspokojenia potrzeb pod zabudowę mieszkaniową w perspektywie roku 2047 wynosi w przybliżeniu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (806 mieszkań) - **ok. 97 - 112 ha** (pow. działki budowlanej od 0,12 ha do 0,14 ha)

b) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej (560 mieszkań) - **9,5 ha.**

2) zapotrzebowanie na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej wynikające z potrzeb perspektywy roku 2047, może zostać w zaspokojone poprzez:

a) wykorzystanie istniejących rezerw terenów w obszarach o zwartej, w pełni ukształtowanej strukturze funkcjonalno- przestrzennej o powierzchni 1,4 ha,

b) oraz poza takimi obszarami - w obszarach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w obowiązujących planach miejscowych o powierzchni 7,4 ha.

3) łączna chłonność rezerw terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wynosi 8,8 ha (co daje ok. 518 mieszkań) i pokrywa 92,6% zapotrzebowania na tego rodzaju tereny, które wynosi 9,5 ha (dla 560 mieszkań).

4) zapotrzebowanie na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynikające z perspektywy roku 2047 może zostać zaspokojone poprzez wykorzystanie istniejących rezerw terenów, których powierzchnia wynosi:

a) w obszarach o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrznej (82,5 ha) ,

b) poza takimi obszarami – w obszarach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (93,3 ha).

5) łączna powierzchnia rezerw terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi 175,8 ha i stanowi 156% maksymalnego zapotrzebowania terenu, które wynosi 112 ha (dla działek budowlanych o pow. 014 ha i daje możliwość realizacji ok.1248 budynków mieszkalnych jednorodzinnych), oraz 181% minimalnego zapotrzebowania terenu, które wynosi 97 ha (dla działek budowlanych o pow. 0,12 ha, co daje ok. 1463 możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych).

2. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (art. 10 ust. 2 pkt 11), gdyż w dacie uchwalania studium nie zostały one wyznaczone przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej,

3. obszarów osuwania się mas ziemnych (art. 10 ust. 2 pkt 11); zgodnych z aktualnymi danymi zawartymi w rejestrze prowadzonym przez Starostę Cieszyńskiego oraz w bazie danych Systemu Osłony Przeciwoświsiskowej SOPO,

4. obszarów zdegradowanych (art. 10 ust. 2 pkt 14a), gdyż został on ustalony uchwałą Rady Miejskiej Cieszyna Nr XXIV/226/16 z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie miasta Cieszyna (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r. poz. 4474), czyli po uchwaleniu studium,

5. aktualnego stanu i kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wynikającego z dokumentów: Plan gospodarki niskoemisyjnej Cieszyna, 2015 r., Projekt aktualizacji założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta Cieszyn, 2015 r., Plan gospodarki odpadami dla województwa śląskiego na lata 2016-2022 [Uchwała Nr V/37/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 24 kwietnia 2017 r.], oraz Zarządzenie nr 13 Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad z dnia 22 lipca 2016 r. zmieniające zarządzenie w sprawie nadania numerów dróg krajowych [zmiana numeru drogi krajowej „granica państwa - Cieszyn - [...] droga 79 z nr 1 na nr 52); które to dokumenty zostały przyjęte przez stosowne organy po uchwaleniu studium,

6. obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wynikających z: aktualnego stanu gminnej ewidencji zabytków miasta Cieszyna, wpisu do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Cieszyna, Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Cieszyna na lata 2014-2017 (Uchwała Nr XLVI/482/14 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 28 sierpnia 2014 r. [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2014 r. poz. 4567]), gdyż gminna ewidencja zabytków jako twór „żywy” podlega na bieżąco aktualizacji, Gminny Program Opieki nad Zabytkami Cieszyna został uchwalony po uchwaleniu studium, a wpis do rejestru zabytków historycznego układu urbanistycznego miasta Cieszyna nastąpił w kwietniu 2018 r.,

Nieaktualność uwarunkowań faktycznych zawartych w obowiązującym studium powoduje tym samym nieaktualność jego ustaleń, o których mowa w art.10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Brak uwzględnienia w ustaleniach studium aktualnych uwarunkowań wynika z tego, że ich zmiana nastąpiła po dacie uchwalenia studium.

V. Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna.

Aktualnie w Cieszynie obowiązują 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plany miejscowe obejmują obszary o łącznej powierzchni 1861,6 ha, co stanowi 65% powierzchni miasta.

Zgodnie z zapisem art. 32 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności planu rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art.15 oraz art.16 ust.1 ww. ustawy.

Z przeprowadzonej szczegółowej analizy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie ich aktualności, przy uwzględnieniu zapisu art. 32 ust. 2 i 3, wynika, że:

Za aktualne należy uznać plany:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący część terenów Małej Łąki i Boguszowic - działki 20/2, 20/1, obręb 26, uchwalony Uchwałą Nr XVIII/192/12 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 marca 2012 r.,
- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący teren położony w rejonie skrzyżowania ulic Hajduka i Bobreckiej, uchwalony Uchwałą Nr XLIV/465/14 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 czerwca 2014 r.,
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący część terenów Małej Łąki i Boguszowic dla terenu dawnego przejścia granicznego Cieszyn - Boguszowice, uchwalony Uchwałą Nr IV/7/14 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 18 grudnia 2014 r. ,
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący część terenów Małej Łąki i Boguszowic dla terenu położonego w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków w rejonie ul. Motokrosowej, uchwalony Uchwałą Nr VIII/53/15 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 marca 2015 r.,
- 5) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący teren położony pomiędzy ul. Liburnia a ul. Czarny Chodnik, uchwalony Uchwałą Nr XVI/139/15 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 listopada 2015 r.,
- 6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący teren po północnej stronie ul. Wiślańskiej, uchwalony Uchwałą Nr XXI/188/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 28 kwietnia 2016 r.,
- 7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący obszar Markłowic, uchwalony Uchwałą Nr XXVII/254/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 24 listopada 2016 r.,

Za nieaktualne w części należy uznać plany:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmujący część terenów Małej Łąki i Boguszowic, uchwalony Uchwałą Nr XXXI/323/09 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 lutego 2009 r. w zakresie nieaktualnych ustaleń w części dotyczącej obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Cieszyna, położonego na wschód od ulicy Zamarskiej i na północ od linii kolejowej do wschodniej granicy miasta, uchwalony Uchwałą Nr XLIII/448/10 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 28 stycznia 2010 r. w zakresie nieaktualnych ustaleń w części dotyczącej obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru C miasta Cieszyna, obejmujący częściowo tereny: Bobrka, Liburnii i Pastwisk, uchwalony Uchwałą Nr IV/8/14 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 18 grudnia 2014 r. - w zakresie nieaktualnych ustaleń w części dotyczącej obszarów osuwania się mas ziemnych;

4) rejonie węzła drogi krajowej S1 w Krasnej, uchwalony Uchwałą Nr XVIII/164/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 28 stycznia 2016 r. - w zakresie nieaktualnych w części dotyczącej ustaleń obszarów osuwania się mas ziemnych;

Za nieaktualne w całości należy uznać plany:

1) zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna w rejonie ulicy Jastrzębiej w Cieszynie, uchwaloną Uchwałą Nr XXXIII/271/96 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 30 sierpnia 1996 r., jako niespełniający wymogów wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna w rejonie ulicy Odległej w Cieszynie, uchwaloną Uchwałą Nr XXXV/280/96 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 26 września 1996 r., jako niespełniający wymogów wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta obejmującej jednostkę K3.MN, uchwalony Uchwałą Nr IX/91/99 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 25 marca 1999 r., jako niespełniający wymogów wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie uwzględniający występujących obszarów osuwania się mas ziemnych,

4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta obejmującej jednostkę F14.MN, uchwalony Uchwałą Nr XI/113/99 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 6 maja 1999 r. „jako niespełniający wymogów z wymogów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

5) zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna w rejonie ulic Bobreckiej i Korfantego, uchwalony Uchwałą Nr XXIII/215/2000 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 24 lutego 2000 r., jako niespełniającą wymogów przepisów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie uwzględniającą decyzji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wpisie historycznego układu urbanistycznego do rejestru zabytków, co nastąpiło z dniem 27.04.2018 r.,

6) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta obejmującej jednostkę J3.MN, uchwalony Uchwałą Nr XLIX/480/02 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 31 stycznia 2002 r. , jako niespełniający wymogów wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

7) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta obejmującej jednostkę E14.MN, uchwalony Uchwałą Nr L/488/02 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 28

lutego 2002 r., jako niespełniający wymogów wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

8) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta obejmującej jednostkę K1.MN, uchwalony Uchwałą Nr LIV/514/02 Rady Miejskiej w Cieszynie z dnia 23 maja 2002 r. , jako niespełniający wymogów wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie uwzględniający występujących obszarów osuwania się mas ziemnych,

9) zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna dla obszaru ZIG 1 A, położonego w rejonie ul. Frysztańskiej, uchwaloną Uchwałą Nr XIV/143/03 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 października 2003 r. , jako niespełniający wymogów wynikających z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie uwzględniający obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, które zostały określone na mapach zagrożenia powodziowego wykonanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

10) zmianę planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna na obszarze zawartym pomiędzy ulicami: Bielską, Kolejową, Wyspiańskiego, Chrobrego w Cieszynie, uchwaloną Uchwałą Nr XV/153/03 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 27 listopada 2003 r. , jako niespełniający wymogów przepisów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie uwzględniający decyzji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wpisie historycznego układu urbanistycznego do rejestru zabytków, co nastąpiło z dniem 27.04.2018 r.,

11) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący część obszaru miasta Cieszyna, położonego w rejonie skrzyżowania ulic Wiślańskiej z Bielską, uchwalony Uchwałą Nr X/86/07 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 28 czerwca 2007 r. jako niespełniający wymogów wynikających art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

VI. Sytuacja planistyczna. Postępy w sporządzaniu miejscowych planów.

1. Według stanu na koniec roku 2017 w Cieszynie obowiązywały 22 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, obejmujące powierzchnię 1861,6 ha, co stanowi 65% powierzchni miasta.

2. Wśród obowiązujących planów miejscowych znajdują się plany uchwalone na podstawie ustawy z 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (10 planów o łącznej pow. 112,6 ha, co stanowi 6% ogólnej powierzchni objętej planami miejscowymi), uznane za nieaktualne w całości we wcześniejszych okresowych analizach aktualności.

3. Zdecydowaną większość powierzchni objętej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (94%) stanowią plany sporządzone na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Plany te zostały uchwalone w latach 2007-2016.

4. W latach 2014-2017, po przyjęciu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w 2013 r., uchwalono 8 planów miejscowych, o łącznej powierzchni 865,7 ha (46,5% ogólnej powierzchni objętej planami miejscowymi), oraz zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (nr 17) obejmującego obszar położony po północnej stronie cmentarza komunalnego przy ul. Katowickiej), o powierzchni 4,7 ha, sporządzoną na podstawie zmiany studium uchwalonej w 2016 r.

5. Plany miejscowe obejmują głównie północną część miasta, leżącą na północ od linii kolejowej Cieszyn - - Bielsko-Biała. W części miasta położonej na południe od tej linii 7 planów miejscowych obejmuje obszary o łącznej powierzchni 46,3 ha (2,5% ogólnej powierzchni obszarów objętych planami), w tym 44,5 ha obejmują plany uchwalone w latach 1996-2003 (uznane wcześniej za nieaktualne w całości).

6. W okresie po uchwaleniu studium w czerwcu 2013 r., do czasu opracowania niniejszej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Cieszyna przeprowadzone zostały następujące działania planistyczne:

1) zostały uchwalone dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów dotychczas nieobjętych planami miejscowymi:

- a) dla terenu położonego pomiędzy ul. Liburnia a ul. Czarny Chodnik,
- b) dla obszaru Markłowic;

2) zostały uchwalone cztery miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zastępujące w całości lub w części plany dotychczas obowiązujące:

- a) dla terenu dawnego przejścia granicznego Cieszyn - Boguszowice, po północnej stronie drogi krajowej S1,
- b) dla terenu położonego w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków,
- c) dla terenu położonego w rejonie węzła drogi krajowej S1 w Krasnej,
- d) dla terenu po północnej stronie ul. Wiślańskiej,

3) została podjęta jedna uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru dotychczas nieobjętego miejscowym planem dla terenu położonego pomiędzy ul. Stawową a torami kolejowymi,

4) została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenów:

- a) położonych w rejonie węzła drogi krajowej S1 w Krasnej (dla tego terenu uchwalono zmianę planu),
- b) położonych w rejonie cmentarza i kościoła katolickiego w Krasnej,
- c) byłej harcówki przy ul. Harcerskiej,

5) została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna obejmującego obszar w rejonie ul. Bielskiej, ul. Kossak-Szatkowskiej, ul. Morcinka i ul. Kargera – aktualnie trwa procedura jego sporządzania,

6) została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic Gajowej i Łanowej - aktualnie trwa procedura jego sporządzania.

Zgodnie z dyspozycją zawartą w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017, poz.1073) efektem przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Cieszyna jest podjęcie przez Radę Miejską Cieszyna uchwały w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Należy podkreślić, że stwierdzenie nieaktualności studium czy planu nie przesadza o ich ważności. Akty kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej są nadal ważne dopóki nie nastąpi uchwalenie nowego aktu lub jego zmiany. Biorąc pod uwagę zbliżający się termin upływu aktualności Strategii rozwoju miasta Cieszyna na lata 2010-2020 oraz brak audytu krajobrazowego, którego uwzględnienie w studium jest obowiązkowe, a jego uchwalenie należy do zadań Sejmiku Województwa Śląskiego, uzasadnione jest podjęcie prac nad aktualizacją studium po sporządzeniu wymienionych wyżej dokumentów.

W wyniku podjętej przez Radę Miejską uchwały w sprawie aktualności studium i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Miasta Cieszyna opracuje wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w nawiązaniu do ustaleń studium z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, (wydanych przez Marszałka Województwa Śląskiego decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, wydanych przez Burmistrza Miasta Cieszyna decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym, wydanych przez Wojewodę Śląskiego decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenach zamkniętych, wydanych przez Burmistrza Miasta Cieszyna decyzji o ustaleniu warunków zabudowy) oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.