

ROZDZIAŁ I**WPROWADZENIE****I.A. PODSTAWA PRAWNA I CELE OPRACOWANIA STUDIUM**

1. **Podstawa prawna.** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego opracowane zostało na podstawie art. 6 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym *), który określa wymagany zakres ustaleń oraz tryb sporządzenia studium.

2. **Rola studium w kierowaniu rozwojem miasta.** Istotą studium jest stworzenie podstawy nowego systemu gospodarki przestrzennej, wprowadzonego ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, który powinien zacząć w pełni funkcjonować od 1 stycznia 2002 roku. Zgodnie z ustawą, plany ogólne i szczegółowe zagospodarowania przestrzennego uchwalone przed 1 stycznia 1995 r. (na podstawie ustawy o planowaniu przestrzennym z roku 1984) utracą moc prawną 31.12 2001 r. **). W ich miejsce podstawowymi dokumentami planistycznymi będą:

- studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego sporządzone według nowej procedury dla wybranych części obszaru gmin,
- decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu - wydawane dla obszarów, dla których nie zostały sporządzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, po przeprowadzeniu rozpraw administracyjnych.

Zgodnie z art. 67 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, **rady gmin zobowiązane są uchwalić studium przed utratą mocy prawnej "starych" planów.** Konieczność ta wynika stąd, iż w sytuacji braku planu wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w trybie rozprawy administracyjnej możliwe będzie tylko w tych obszarach, w których nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego według nowej procedury. Określenie obszarów objętych takim obowiązkiem następuje właśnie w studium uwarunkowań.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest więc najważniejszym dokumentem dla koordynacji wszelkich przedsięwzięć dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, w szczególności dla realizacji strategii rozwoju miasta.

3. **Cel opracowania.** Celem sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego **jest określenie polityki przestrzennej gminy** (zgodnie z art. 6 ust. 1), przy uwzględnieniu czynników, które ustawa określa jako **uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.**

Przypadki, w których ustawa nakłada obowiązek sporządzenia miejscowych planów - które powinny być zidentyfikowane w studium, określone zostały w art. 6 ust. 5 pkt 7) oraz art. 13 ustawy. Dotyczą one wszystkich obszarów, w których przewidywane są zadania służące realizacji celów publicznych oraz dla niektórych obszarów określonych w przepisach szczególnych, takich jak: ustawa o ochronie przyrody, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa prawo geologiczne i górnicze.

Dodatkowy cel sporządzenia studium wynika z art. 24 ust 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115, poz. 741, z późn. zmianami), w myśl którego **studium stanowi podstawę do tworzenia zasobu nieruchomości gminnych.** Zasoby te, zgodnie z art. 2, mogą być wykorzystywane na cele rozwojowe gmin i zorganizowanej działalności inwestycyjnej, a w szczególności na cele budownictwa mieszkaniowego i związanych z tym budownictwem urządzeń infrastruktury technicznej, jak również na realizację innych celów publicznych.

*) Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym: Dz.U. Nr 89, poz. 415 z późn. zmianami

**) Zmiana ustawy z grudnia 1999 r. (Dz. U. Nr 111, poz. 1279)

4. **Podstawowe pojęcia.** Ustawa nie definiuje ściśle pojęcia polityki przestrzennej. Można przyjąć, że

określenie polityki przestrzennej przez radę gminy polega na ustaleniu miejsca i sposobów realizacji przedsięwzięć publicznych (gminnych oraz ponadlokalnych) dotyczących zagospodarowania przestrzennego, przewidzianych do realizacji w danej gminie, a także zadań wynikających z przepisów szczególnych mających zastosowanie do terenu tej gminy, uwzględniając:

- przepis art. 1, stawiający wymóg, aby zmiany zachodzące w zagospodarowaniu terenów oraz ich długofalowe skutki odpowiadały zasadzie rozwoju zrównoważonego ***),
- art. 3, stanowiący, iż "w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych",
- przepisy ustawy o samorządzie gminnym określające zadania własne gminy.

5. **Wymagany zakres ustaleń studium.**

5.1 Minimalny zakres zagadnień, do których powinna się odnosić polityka przestrzenna gminy, określony jest w art. 6 ust. 5:

- obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiskowe,
- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- obszary zabudowane, ze wskazaniem - w miarę potrzeby - terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem - w miarę potrzeby - obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym obszary, na których będą stosowane indywidualne i grupowe systemy oczyszczania ścieków, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
- obszary, dla których sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe na podstawie przepisów szczególnych lub ze względu na istniejące uwarunkowania.

5.2 Szereg dodatkowych wymagań dotyczących treści studium zawiera ustawa o ochronie i kształtowaniu środowiska.

5.3 Studium musi ponadto uwzględniać uwarunkowania, cele i kierunki polityki ponadlokalnej. Do końca roku 1998 wynikały one z polityki przestrzennej państwa na obszarze województwa, natomiast od dnia 1 stycznia 1999 r., w związku z reformą administracyjną państwa - należy uwzględniać obszary przewidywane do realizacji zadań i programów wynikających ze strategii rozwoju województwa, zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

***) Pojęcie zrównoważonego rozwoju zdefiniowane zostało w nowelizacji ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska dokonanej w roku 1997 (Dz.U. Nr 133, poz. 885), wcześniej - tekst jednolity Dz.U. z 1994 r. Nr 49 poz. 196 z późn. zmianami

I.B. CHARAKTER PRAWNY I KONSEKWENCJE OPRACOWANIA STUDIUM

1. **Obszar opracowania.** Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla całego obszaru zawartego w granicach administracyjnych gminy.

2. **Procedura.** Zgodnie z aktualnym brzmieniem ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, wymogi formalne dotyczące procedury jego opracowania obejmują :

- 2.1 podjęcie przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania studium,
- 2.2 uwzględnienie ustaleń strategii rozwoju województwa zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 2.3 przedłożenie studium do zaopiniowania organom uzgadniającym projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, o których mowa w art. 18 ust. 2 pkt 4; w przypadku Cieszyina są to:

- organy właściwe do uzgadniania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów szczególnych,
- wojewoda, w zakresie zgodności z zadaniami rządowymi wpisanymi do wojewódzkiego rejestru, o którym mowa w art. 61 ust. 1 ustawy,
- zarząd województwa, w zakresie zgodności z zadaniami samorządu województwa wpisanymi do wojewódzkiego rejestru,
- zarządy gmin sąsiednich,
- właściwe terytorialnie organy wojskowe, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa,
- właściwe zarządy dróg.

3. **Konsekwencje uchwalenia studium.**

3.1 **Skutki dla planowania i podejmowania realizacji inwestycji** wynikające z uchwalenia studium obejmują :

3.1.1 **obowiązek badania przez zarząd gminy zgodności rozwiązań projektów planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego z polityką przestrzenną określoną w studium**, przed przedstawieniem ich do opiniowania i uzgodnienia właściwym organom (art. 18 ust.2 pkt 2a)

3.1.2 **określenie obszarów, dla których sporządzenie miejscowego planu jest obowiązkowe.**

3.2 Przypadki, **w których sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe** zostały określone w art. 13 ustawy. Obowiązek taki powstaje :

3.2.1 gdy zachodzą okoliczności wynikające z przepisów szczególnych - jak np. ustawa prawo górnicze, ustawa prawo energetyczne, ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawa o ochronie przyrody;

3.2.2 gdy dla obszaru przewiduje się realizację:

- programów wojewódzkich służących realizacji ponadlokalnych i regionalnych celów publicznych, przygotowanych przez zarząd województwa,
- programów zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, opracowanych przez ministrów i centralne organy administracji rządowej;

3.2.3 gdy dla obszaru przewiduje się zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych (czyli finansowane z budżetu państwa lub gminy działania realizowane na podstawie ustaw i wymagające ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu);

3.2.4 dla obszarów planowanego budownictwa mieszkaniowego służącego zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej;

3.2.5 dla obszarów, w których gmina uznaje opracowanie planu za konieczne z uwagi na istniejące uwarunkowania (np. potrzebę dokonania scalenia i ponownego podziału gruntów, potrzebę uzyskania zgody na przeznaczenie nierolnicze, lub przeznaczenie obszaru do zagospodarowania w trybie zorganizowanym).

3.3 Skutki prawne studium wynikają z następujących rozwiązań zawartych w ustawie:

- 3.3.1 Po utracie mocy prawnej obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego sporządzonych na podstawie ustawy o planowaniu przestrzennym z roku 1984, rada gminy może odrzucać wnioski o sporządzenie planu miejscowego dla terenów, które w studium nie zostały wskazane jako obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, lub które określono jako wykluczone z zabudowy.
- 3.3.2 W obrębie obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego, zgodnie z art. 45 ustawy zawieszają się wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (do czasu sporządzenia planu, nie dłużej jednak niż na 12 miesięcy) - czyli de facto wstrzymuje się procesy inwestycyjne.
- 3.3.3 W wypadku wpłynięcia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze objętym obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego, ustawa nakazuje przystąpienie do sporządzenia planu w ściśle określonych terminach.
- 3.3.4 Plan miejscowy może zawierać ustalenia ograniczające swobodę wykorzystania nieruchomości przez jej właściciela, w szczególności prowadzące do obniżenia wartości nieruchomości.

Trzeba podkreślić, że wraz z wejściem w życie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym gminy uzyskały prawo określania, w jaki sposób prawo własności może być wykonywane (wykorzystywane) przez właścicieli nieruchomości - właśnie poprzez uchwalanie planów zagospodarowania przestrzennego stanowiących prawo miejscowe.

Jednocześnie ustawa wprowadziła nową procedurę sporządzania planów, w pełni uwzględniającą ochronę praw właścicielskich, wskutek czego proces sporządzania planu znacznie przedłużył się w czasie.

W konsekwencji, ustawodawca nie nałożył obowiązku opracowania planów według nowej, określonej w ustawie procedury dla całego obszaru gmin.

Przyjęto, że gminy według własnego uznania określają granice obszarów obejmowanych planami. Nowością w stosunku do dotychczasowych (tj. obowiązujących do końca roku 1994 r.) rozwiązań jest także to, że rada gminy decyduje o zakresie ustaleń planów, korzystając z katalogu możliwości zawartego w art. 10 ustawy (wcześniej zakres ustaleń planów był ujednoczony w całym kraju).

3.4 Skutki finansowe dla budżetu gminy. Studium nie wywołuje bezpośrednich skutków finansowych dla budżetu, może jednak powodować skutki pośrednie. Wynikają one z tego, iż:

- 3.4.1 Określenie w studium obszarów objętych obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego rodzi konieczność wydatkowania środków na ten cel (wszystkie przedsięwzięcia gminy służące realizacji celów publicznych w rozumieniu ustawy wymagają planu miejscowego).
- 3.4.2 W sytuacji złożonej struktury władania nieruchomościami na terenie miasta, trudno jest planować przedsięwzięcia publiczne unikając przy tym naruszenia interesów indywidualnych właścicieli.
Za obniżenie wartości lub uniemożliwienie wykorzystania nieruchomości w sposób dotychczasowy wskutek ustaleń planu miejscowego właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu przysługuje odszkodowanie lub zamiany nieruchomości na inną.
Skutki finansowe obniżenia wartości nieruchomości lub innego naruszenia interesu prawnego właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości obciążają z zasady budżet gminy.
- 3.4.3 Uporządkowanie zasad zarządzania układem ulic na terenie miasta, w nawiązaniu do prawidłowej hierarchii funkcjonalno-technicznej układu przynosi korzyści budżetowi gminy. Wyodrębnienie ulic wewnętrznych w rozumieniu ustawy o drogach publicznych pozwala gminie zrationalizować wydatkowanie środków budżetowych na modernizację dróg oraz na wypłaty odszkodowań za drogi przejęte w zgodnie z przepisami wprowadzającymi reformę samorządową.

3.5 Reasumując, studium rodzi daleko idące konsekwencje dla gminy oraz obywateli i podmiotów prawnych działających na jej terytorium, pomimo tego, że nie jest przepisem gminnym. Sposoby rozwiązania problemów rozwoju gminy, podniesienia jakości życia, kierunki rozwoju przestrzennego wiążą przede wszystkim władzę gminy.

Dlatego dokument ten traktowany jest jako instrument zarządzania gminą (tzw. akt kierownictwa wewnętrznego), określający kierunki (cele i zasady) ewolucji zagospodarowania przestrzennego w długookresowej perspektywie.

I.C. PRZEBIEG OPRACOWANIA I CZĘŚCI SKŁADOWE STUDIUM

1. Podstawę opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna stanowi uchwała Rady Miejskiej.

2. Studium wykonywane było w okresie reformy ustrojowej państwa, co rzutowało na możliwości określenia zewnętrznych uwarunkowań rozwoju miasta.

W początkowej fazie opracowania Cieszyn znajdował się w województwie bielskim; wojewoda nie przekazał oficjalnie informacji do wykorzystania w opracowaniu; studium zagospodarowania przestrzennego województwa bielskiego zostało przerwane w fazie projektowej. Również jednostki tzw. administracji specjalnych, znajdujące się w fazie reorganizacji w związku z wprowadzaniem ustawy o działach, nie miały planów dotyczących Cieszyna.

Na skutek zmiany administracyjnego podziału kraju Cieszyn znalazł się w województwie śląskim, a w wyniku reformy ustrojowej polegającej na wprowadzeniu drugiego i trzeciego szczebla samorządu miasto stało się siedzibą powiatu.

Województwo śląskie nie posiada jeszcze planu zagospodarowania przestrzennego; natomiast sporządzony został projekt strategii rozwoju województwa, którego wstępna wersja została przekazana gminom i jest źródłem ustaleń dotyczących uwarunkowań regionalnych rozwoju miasta w studium Cieszyna.

3. Studium obejmuje dwie części:

- część pierwsza - dokumentacyjna - zawiera wyniki analiz mających na celu rozpoznanie uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego;
- część druga - wynikowa - zawiera syntezę uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz politykę przestrzenną gminy.

4. Studium zawiera część tekstową, kartograficzną oraz komputerową bazę danych wykonaną w technologii GIS (geograficzny system informacji, program MapInfo Professional).

5. Komputerowa baza danych obejmuje:

- cyfrową postać wszystkich materiałów kartograficznych zawartych w dokumentacji studium, które - niezależnie od skali wydruków umieszczonych w dokumentacji - opracowane zostały ze szczegółowością odpowiadającą:
 - skali 1 : 2 000 dla elementów stanu zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
 - skali 1 : 5 000 dla elementów środowiska przyrodniczego,
 - skali 1 : 50 000 lub 1 : 25 000 dla problematyki powiązań zewnętrznych,
- źródłową bazę informacyjną, obejmującą odniesione do przestrzeni, nieprzetworzone informacje w postaci warstw tematycznych ("nakładek"), której konstrukcja umożliwia okresową lub bieżącą aktualizację.



ZARZĄD MIASTA CIESZYNA

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA CIESZYNA

UCHWALONE W DNIU 30 LISTOPADA 2000
(UCHWAŁA NR XXXII/290/2000 RADY MIEJSKIEJ W CIESZYNIĘ)

PROJEKT STUDIUM OPRACOWAŁ
NA ZLECENIE ZARZĄDU MIASTA CIESZYNA

ZESPÓŁ BIURA ROZWOJU REGIONU
SP. Z O.O. W KATOWICACH:

dr inż. arch. MICHAŁ ŁUKOWSKI - główny projektant

dr inż. arch. ZBIGNIEW ZUZIĄK - główny projektant

mgr IWONA BATKOWSKA - zastępca głównego projektanta

mgr inż. JAN GREGOROWICZ

mgr inż. arch. MACIEJ KAPIAS

mgr KRYSZTIAN KMIĘĆ

mgr WIESŁAW KONIECZNY

mgr LESZEK KOSTORZ

JOLANTA MATWIJCZYK

RAFAŁ MIARECKI

mgr WOJCIECH TOMCZYK

mgr inż. PIOTR TRYBUŚ

mgr ANNA URBANEK

mgr ZBIGNIEW WIELAND

mgr JANINA WITKOWSKA

mgr inż. arch. MAŁGORZATA ZYGMUNT

KATOWICE - CIESZYN , WRZESIEŃ 2000



SPIS ZAWARTOŚCI**CZĘŚĆ I
UWARUNKOWANIA ZMIAN****W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM I ROZWOJU MIASTA**

/ SYNTEZA /

ROZDZIAŁ I	
WPROWADZENIE	I - 1
I.A. PODSTAWA PRAWNA I CELE OPRACOWANIA STUDIUM	I - 1
I.B. CHARAKTER PRAWNY I KONSEKWENCJE OPRACOWANIA STUDIUM	I - 3
I.C. PRZEBIEG OPRACOWANIA CZĘŚCI SKŁADOWE STUDIUM	I - 5
ROZDZIAŁ II	
UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA	I - 5
II.A. PRZEDMIOT I ZAKRES ANALIZ	I - 6
II.B. PODSTAWOWE DANE O MIEŚCIE	I - 7
II.C. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE	I - 8
II.D. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA I ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	I - 14

CZĘŚĆ II.**USTALENIA STUDIUM - POLITYKA PRZESTRZENNA MIASTA**

ROZDZIAŁ I	
ZASADY OGÓLNE	II - 1
I.A. ISTOTA POLITYKI PRZESTRZENNEJ	II - 1
I.B. ELEMENTY SKŁADOWE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	II - 1
ROZDZIAŁ II	
WIZJA PRZYSZŁOŚCI MIASTA	II - 2
ROZDZIAŁ III	
CELE POLITYKI PRZESTRZENNEJ	II - 4
III.A. CELE GENERALNE	II - 4
III.B. CELE CZĄSTKOWE	II - 6
ROZDZIAŁ IV	
STRATEGIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	II - 9
IV.A. UWARUNKOWANIA I SPOSOBY OSIĄGNIĘCIA CELÓW	II - 9
IV.B. STRATEGICZNE PROGRAMY ROZWOJOWE	II - 22
ROZDZIAŁ V	
ZASADY POLITYKI PRZESTRZENNEJ	II - 23
V.A. FUNKCJE MIASTA CIESZYNA	II - 24
V.B. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ	II - 25
V.C. ZASADY ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA	II - 33
V.D. OCHRONA WARTOŚCI ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU	II - 39
V.E. ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA	II - 41
V.F. WARTOŚCI ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	II - 42
V.G. ZASADY ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO	II - 47

ROZDZIAŁ VI.

INSTRUMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

II - 53

VI.A. PLANY MIEJSCOWE

II - 53

VI.B. WYBRANE INSTRUMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRONICZEGO
I KULTUROWEGO

II - 55

USTALENIA STUDIUM - ZAŁĄCZNIKI TEKSTOWE

1. STRATEGICZNE PROGRAMY ROZWOJOWE
2. KIERUNKI ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU MIASTA
3. OBSZARY WSKAZANE DO OBJĘCIA OCHRONĄ
NA PODSTAWIE USTAWY O OCHRONIE PRZYRODY
- 4A. EWIDENCJA OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH NIE WPISANYCH DO REJESTRU -
WYKAZ DÓBR KULTURY O WARTOŚCIACH ARTYSTYCZNYCH,
HISTORYCZNYCH LUB KULTUROWYCH
- 4B. EWIDENCJA OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH NIE WPISANYCH DO REJESTRU
-KAPLICZKI, FIGURY I KRZYŻE PRZYDROŻNE
5. KLASYFIKACJA FUNKCJONALNA PODSTAWOWEGO UKŁADU DROGOWO -
ULICZNEGO GMINY
6. WYBRANE INSTRUMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

USTALENIA STUDIUM - ZAŁĄCZNIKI MAPOWE

(ZMNIEJSZENIA MAP WYNIKOWYCH, SKALA ORYGINAŁÓW 1:10000)

1. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY PRZESTRZENNEJ
2. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KRAJOBRAZU
- 2A. ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO
3. POLITYKA PRZESTRZENNA - UKŁAD DROGOWO-ULICZNY CIESZYNA
4. INSTRUMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ

ROZDZIAŁ II UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ROZWOJU MIASTA

II.A. PRZEDMIOT I ZAKRES ANALIZ

1. **Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.** Podobnie jak pojęcie polityki przestrzennej, pojęcie "uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego" nie posiada ścisłej definicji w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym. Należy przyjąć, iż jest to określenie syntetyczne, obejmujące:

- **zespół cech zagospodarowania przestrzennego** miasta, w tym strukturę rodzajową oraz przestrzenną użytkowania i zagospodarowania terenów,
- **wewnętrzne i zewnętrzne czynniki wpływające na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym**, bądź też na trwałość określonych elementów i cech tego zagospodarowania.

2. **Analiza uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego w studium ma na celu:**

2.1 **rozpoznanie stanu zagospodarowania przestrzennego miasta**, zakończone identyfikacją problemów zagospodarowania przestrzennego,

2.2 **rozpoznanie sytuacji rozwojowej miasta**, określającej możliwości zmian obecnego stanu zagospodarowania - zarówno w pożądanym, jak i niepożądanym kierunku - wyróżniając uwarunkowania wewnętrzne, dotyczące samego miasta oraz zewnętrzne - dotyczące jego relacji z otoczeniem regionalnym.

Identyfikacja problemów zagospodarowania przestrzennego jest niezbędna dla właściwego sformułowania celów polityki przestrzennej.

Ocena sytuacji wraz z przyjętymi celami są podstawą określenia polityki przestrzennej Miasta, w tym wyboru właściwych kierunków rozwoju miasta oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Zakres wewnętrznych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego, **które powinny być w szczególności uwzględnione w studium**, określony został w artykule 6 ust. 4 ustawy; są to uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych,
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- prawa własności gruntów,
- jakości życia mieszkańców,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

Katalog uwarunkowań wymienionych w ustawie należy traktować jako minimalny - wspólny dla wszystkich gmin w kraju. Dla konkretnej gminy przedmiotem analizy powinny być wszystkie aspekty zagospodarowania przestrzennego istotne dla prawidłowego określenia polityki przestrzennej w świetle przepisów szczególnych, jak również okoliczności wpływające na możliwość realizacji tej polityki. Problematyka analizy uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego Cieszyna zawiera zakres zagadnień poszerzony odpowiednio do powyższego założenia.

4. Niniejszy rozdział zawiera syntezę uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta rozpoznanych w pierwszym etapie studium.

Dla większej czytelności, diagnoza stanu zagospodarowania przestrzennego poprzedzona została ogólną charakterystyką podstawowych cech miasta.

II.B. PODSTAWOWE DANE O MIEŚCIE

1. Status administracyjny

1.1. Cieszyn jest gminą miejską, posiadającą prawa miejskie od początku XIII w. Lokacja miasta nastąpiła prawdopodobnie pomiędzy 1217 a 1223 rokiem, lecz - jak wynika z badań archeologicznych, osada w rejonie Góry Zamkowej istniała w tym miejscu znacznie wcześniej. Pierwsza pisana wzmianka o Cieszynie datuje się z 1155 roku.

W wyniku reformy administracyjnej państwa od 1 stycznia 1999 r. Cieszyn stanowi siedzibę powiatu ziemskiego, wchodzącego w skład województwa śląskiego. Tradycja miasta jako ośrodka regionalnego jest również długa - już w roku 1290 Cieszyn został stolicą księstwa.

Powiat Cieszyński jest drugim co do liczby mieszkańców powiatem ziemskim województwa śląskiego (170 tys. osób, po powiecie bielskim - 180 tys.). Od połowy roku 1975 do końca roku 1998 Cieszyn wchodził w skład województwa bielskiego, wcześniej był częścią województwa katowickiego oraz śląskiego. Epizod ten nie wywarł jednak większego wpływu na profil społeczny i gospodarczy miasta - statystycznie Cieszyn pozostał bliższy miastom byłego woj. katowickiego, niż województwa bielskiego.

1.2. W aktualnych granicach Cieszyn istnieje od 1 stycznia 1977 r., kiedy to w obszar administracyjny miasta włączono wieś Markłowice z gminy Hażlach (404 mieszkańców). Wcześniej, w roku 1973, miasto powiększyło się o wieś :

- Krasną i Gułdowy (o łącznej liczbie 649 mieszkańców, z gromady Ogrodzona),
- Boguszowice, Kalembice i Pastwiska (w sumie 2056 mieszkańców, z gromady Pastwiska),
- Mnisztwo (z gromady Puńców, liczba mieszkańców - 386).

2. Powierzchnia i struktura użytkowania obszaru miasta

2.1. Granice administracyjne Cieszyna nie mają przebiegu ściśle ustalonego przez służby geodezyjne (dotyczy to szczególnie zachodniej granicy miasta na Olzie, która stale ulega niewielkim zmianom). Wskutek tego istnieje niewielka różnica pomiędzy powierzchnią miasta podawaną oficjalnie przez Urząd Statystyczny (**2869 ha**), a powierzchnią obliczoną jako suma powierzchni wszystkich działek ewidencyjnych na terenie miasta - które zajmują **2850 ha**.

2.2. Na ogólną powierzchnię składają się między innymi (faktyczne użytkowanie terenów) :

- **tereny zainwestowane - 22%**, w tym
- **tereny produkcyjno-składowe, transportu i zaplecza technicznego - ok. 4,8%**,
- **tereny mieszkaniowo - usługowe - 16,2%**,
- **lasy - ok. 11,7%**,
- **użytki rolne - 50%**.

3. Ludność

3.1. **Liczba ludności** stałej miasta wynosi **36,4 tys. osób** (stan w dniu 31 XII 1999 r.). Wraz z mieszkańcami czasowymi stan ludności wynosi ok. 38 - 38,5 tys. osób (wahania są związane z sezonowo zmieniającą się liczbą studentów).

3.2. **Gęstość zaludnienia (1267 osoby/km²)** w skali całego miasta jest wyższa niż przeciętna dla dawnego województwa katowickiego (588 osób/km²), lecz tylko nieznacznie wyższa niż grupie gmin miejskich (1159 osób/km²). Gęstość zaludnienia województwa śląskiego wynosi 397 osób/km², Polski - 124 osoby/km².

II.C. POWIĄZANIA ZEWNĘTRZNE MIASTA

1. Położenie i sąsiedztwo

2.1. Cieszyn leży na południowej granicy województwa śląskiego (zarazem - granicy państwa), sąsiadując poprzez rzekę Olzę z Czeskim Cieszynem (26,3 tys. mieszkańców), z którym stanowi jeden organizm urbanistyczny. Jest jedynym miastem w województwie śląskim położonym bezpośrednio na granicy państwowej.

Poza Czeskim Cieszynem, Cieszyn sąsiaduje wyłącznie z gminami wiejskimi; są to:

- Hażlach (9,2 tys. mieszkańców),
- Dębowiec (5,2 tys. mieszkańców),
- Goleszów (11,9 tys. mieszkańców).

2.2. Najbliższe ośrodki konkurencyjne.

Najbardziej generalne uwarunkowania rozwoju miasta wynikają wspólnie z wzajemnego oddziaływania z innymi leżącymi w otoczeniu miastami. Potencjał ośrodka wynika z liczby mieszkańców oraz funkcji wypełnianych na rzecz otaczających obszarów - poprzez koncentrację miejsc pracy, zadań administracyjnych oraz usług. Cechy te kształtują zależności dominacji i podległości poszczególnych ośrodków, zaś pomiędzy miastami o zbliżonym potencjale - relacje konkurencyjne w regionalnej skali.

Uwarunkowaniem rozwoju Cieszyna, które w najbliższych latach zyskiwać będzie na znaczeniu, jest lokalizacja pomiędzy dwiema aglomeracjami przemysłowymi: bielską (Bielsko-Biała wraz z Czechowicami - Dziedzicami) i ostrawsko-karwińską.

Są to ośrodki konkurencyjne względem Cieszyna i mogą negatywnie oddziaływać na napływ inwestycji do miasta, zwłaszcza w sektorze wytwórczym. Z drugiej strony, położenie to może sprzyjać umocnieniu tradycyjnej pozycji Cieszyna jako ośrodka edukacji, kultury i handlu, a także rozwojowi wyspecjalizowanych usług nastawionych na obsługę rynku obydwu aglomeracji. Zarówno potencjalne korzyści, jak zagrożenia zyskają na znaczeniu po włączeniu Polski i Czech do Unii Europejskiej oraz w wyniku realizacji drogi ekspresowej z Bielska - Białej do Zwardonia i na Słowację, a następnie autostrady A-1 oraz drogi z Raciborza do Oświęcimia.

Obszar położony w odległości do 0,5 godz. jazdy samochodem od Cieszyna jest obszarem bliskich relacji konkurencyjnych, jeśli chodzi o inwestycje istotne dla lokalnego rynku pracy - zarówno w sektorze produkcyjnym jak usługowym, a także co do wyboru miejsca zamieszkania (inwestycje w sektorze mieszkaniowym rynku nieruchomości).

TABL. 1 OŚRODKI MIEJSKIE POTENCJALNIE KONKURENCYJNE W STOSUNKU DO CIESZYNA

MIASTO	LUDNOŚĆ	PRACUJĄCY NA 1000 MIESZKAŃCÓW			ZMIANA 1992-98 (%)
		1998	1996	1993	
CIESZYN	37600	416	415	426	-2,3
WYBRANE OŚRODKI POŁOŻONE W ODLEGŁOŚCI DO 0,5 GODZINY JAZDY SAMOCHODEM					
JASTRZĘBIE-ZDRÓJ	102200	344	372	389	-11,6
SKOCZÓW	25900	266	529	261	1,9
USTROŃ	16000	388	371	340	14,1
WYBRANE OŚRODKI POŁOŻONE W ODLEGŁOŚCI DO 1 GODZINY JAZDY SAMOCHODEM					
BIELSKO-BIAŁA	180300	405	399	390	3,8
MIKOŁÓW	39200	292	287	283	3,2
PSZCZYNA	48800	251	234	233	7,7
RYBNIK	144600	335	344	325	3,1
TYCHY	133200	272	250	234	16,2
ŻORY	66200	140	137	139	0,7

źródło: Województwo śląskie w 1998 roku. Urząd Statystyczny w Katowicach.

Aktualnie po polskiej stronie leży w nim tylko jedno miasto większe od Cieszyna - Jastrzębie-Zdrój (103 tys. osób), natomiast po stronie czeskiej - Havířov (88 tys.), Karvína (67 tys.), Třinec (41 tys.) oraz równa mu wielkością Orlova (36 tys.). Łączna liczba ludności zamieszkującej w tej strefie po stronie polskiej wynosi ok. 250 tys., a po stronie czeskiej - 280 tys. osób. Do tego należy dodać dwa miasta położone na granicy strefy 0,5-godzinnej dostępności - są to Bielsko-Biała (180 tys.) oraz Ostrava (323 tys.).

Skutecznie konkurować z Cieszynem w przyciąganiu inwestorów mogą także mniejsze miasta i niektóre gminy wiejskie posiadające conajmniej równie korzystną dostępność komunikacyjną - np. Skoczów i Pawłowice.

Jak wynika z zestawienia przedstawionego w Tabl. 1, pozycja Cieszyna jako ośrodka zatrudnienia w najbliższym otoczeniu nie jest słaba - można postawić tezę, że dzięki zróżnicowanej strukturze gospodarczej. Liczba pracujących na 1000 mieszkańców jest w Cieszynie najwyższa spośród analizowanych ośrodków. Z drugiej strony, od kilku lat występuje tendencja spadkowa w tym względzie (koncentracja pracujących obniżyła się o ponad 2%), podczas gdy w większości pozostałych jednostek nastąpił wzrost. Wyraźnie widać, że miastem najlepiej wykorzystującym swoje położenie jako czynnik rozwoju gospodarczego jest Ustroń.

Zestawienie to wskazuje jednocześnie na bardzo silną pozycję Tychów jako ośrodka gospodarczego. Dzięki przesądzonym już inwestycjom w Specjalnej Strefie Ekonomicznej pozycja ta w najbliższych latach ulegnie dalszej poprawie; nie można też wykluczyć, że może oddziaływać na rozwój inwestycji na terenie Cieszyna.

W odległości 1-godzinnej jazdy samochodem leżą (najdalej wysunięte miejscowości): Istebna, Szczyrk, Buczkowice, Łodygowice, Bielsko-Biała, Kozy, Bestwina, Czechowice-Dziedzice, Miedźna, Pszczyna, Tychy, Mikołów, Czerwonka - Leszczyny, Rybnik, Wodzisław Śląski i Krzyżanowice.

W strefie tej (po stronie polskiej) zamieszkuje dalszy milion osób, a położone wewnątrz niej miasta są potencjalnymi konkurentami Cieszyna w skali regionalnej - przede wszystkim w zakresie przyciągania dużych inwestycji o charakterze produkcyjnym, cechujących się znaczną swobodą wyboru lokalizacji. Należą do nich: Tychy, Rybnik, Wodzisław, Żory, Pszczyna, Czechowice-Dziedzice, Mikołów.

2. Relacje administracyjne i formalnoprawne

2.1. Ważnym elementem zewnętrznych uwarunkowań rozwoju gminy są powiązania administracyjne i formalnoprawne. Koncentracja funkcji administracyjnych należy do tradycyjnych czynników miastotwórczych, a kierunek powiązań (nadrzędność lub podległość) wyznacza pozycję gminy w otoczeniu.

W wypadku miast pełniących funkcję ośrodków, siła oddziaływania wynikająca z nadrzędności administracyjnej uzależniona jest od rodzaju i liczby pełnionych funkcji, liczby obsługiwanych (podległych) gmin, ich potencjału gospodarczego i ludnościowego (również od powszechności korzystania z danego rodzaju usług) oraz do pewnego stopnia - od łącznej powierzchni obszarów pozostających w zasięgu oddziaływania.

Obecnie Cieszyn jest stolicą powiatu, w skład którego wchodzi (oprócz Cieszyna) 11 gmin, w tym 2 miejskie, 2 miejsko-wiejskie i 7 wiejskich (patrz Tablica 2).

2.2. Oprócz Starostwa Powiatowego, będącego siedzibą władz samorządu powiatowego oraz realizującego zadania z zakresu administracji rządowej, w Cieszynie zlokalizowane są następujące jednostki administracji publicznej :

- Kasa Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego, Placówka terenowa, ul. Bielska 37
- Komenda Powiatowa Policji, Pl. Wolności 3
- Kuratorium Oświaty Oddział Zamiejscowy, ul. Księdza Świeżego 8
- Państwowa Inspekcja Ochrony Roślin - Inspektorat, Górny Rynek 1
- Powiatowa Komenda Straży Pożarnej, ul. Limanowskiego 7
- Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, ul. Szeroka 13
- Powiatowy Urząd Pracy, ul. Kochanowskiego 8
- Powiatowy Inspektorat Weterynarii, ul. Bielska 3a
- Prokuratura Rejonowa, ul. Garncarska 8
- Rejonowy Zarząd Melioracji Wodnych, ul. Korfantego 32
- Sąd Rejonowy, ul. Garncarska 8
- Śląski Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Katowicach, ul. Kochanowskiego 14

- Terenowa Stacja Sanitarno – Epidemiologiczna, ul. Liburnia 2
- Urząd Celny, ul. Kraszewskiego 4 (oraz posterunki celne na 3 przejściach granicznych)
- Punkt Odpraw Celnych, ul. Stawowa 79
- Urząd Skarbowy, Pl. Wolności 6
- Urząd Statystyczny Katowice Oddział w Cieszynie, ul. Bobrecka 1
- Zakład Ubezpieczeń Społecznych Oddział w Bielsku-Białej - Inspektorat, ul. Bobrecka 29
- Zakład Drogowych Przejść Granicznych, Boguszowice Most Graniczny.

TABL. 2 GMINY POWIATU CIESZYŃSKIEGO - PODSTAWOWE DANE

JEDNOSTKA	pow. w ha	ludność			pracujący poza rolnictwem		saldo migracji na 1000 M.
		ogółem	w wieku produkcyjnym		ogółem	na 1000 M. w wieku produkcyjnym	
			liczba	% ogółem			
GMINY MIEJSKIE							
CIESZYN	29	37599	23804	63,3	15643	657	0,7
USTRON	59	15968	9913	62,1	6208	626	4,2
WISŁA	110	11815	7027	59,5	2118	179	5,1
GMINY MIEJSKO-WIEJSKIE							
SKOCZÓW	64	25963	16137	62,2	6908	266	4,3
STRUMIEN	58	11502	6840	59,5	1412	123	3,6
GMINY WIEJSKIE							
BRENNA	96	9387	5593	59,6	945	101	8,6
CHYBIE	32	8780	5277	60,1	940	107	2,1
DĘBOWIEC	43	5237	3033	57,9	514	98	0,2
GOLESZÓW	66	11924	7099	59,5	1735	146	5,9
HAZLACH	49	9222	5322	57,7	463	50	3,6
ISTEBNA	84	11361	6299	55,4	1131	100	3,5
ZĘBRZYDOWICE	42	11843	7155	60,4	4486	378	7,7
RAZEM	732	170601	103499	60,7	42503	249	3,8

źródło: Województwo śląskie w 1998 roku. Urząd Statystyczny w Katowicach

Spośród zlokalizowanych w Cieszynie urzędów administracji nie działających w układzie podstawowego podziału administracyjnego kraju (Województwa - powiaty), najważniejszym jest Urząd Celny, zatrudniający ponad 1100 osób (z tego niespełna 500 na terenie samego Cieszyna), który obejmuje swym zasięgiem 23 przejścia graniczne i 8 oddziałów celnych, w tym 2 zlokalizowane w Cieszynie, a pozostałe w Bielsku-Białej, Chałupkach, Zebrzydowicach, Zwardoniu i Żywcu oraz 22 posterunki celne.

3. Relacje komunikacyjne

3.1. Powiązania drogowe regionalne i międzynarodowe.

Miasto leży w ciągu drogi krajowej nr 1 prowadzącej z Północnej Europy przez Gdańsk i Bielsko-Białą do granicy państwa (przejście graniczne Cieszyn - Boguszowice).

Na terenie Cieszyna znajdują się aż cztery przejścia graniczne - trzy drogowe oraz jedno kolejowe :

- terminal na drodze nr 1 w Boguszowicach prowadzi pełny zakres odpraw granicznych (w tym kontrolę sanitarną, fitosanitarną i weterynaryjną),
- dwa przejścia położone w centrum miasta - Most Przyjaźni i Most Wolności - obsługują ruch osobowy (za wyjątkiem autobusów) oraz mały ruch graniczny;
- przejście kolejowe obsługuje ruch osobowy, towarowy oraz mały ruch graniczny.

Cieszyn jest największym ośrodkiem ruchu granicznego na południowej granicy państwa. Przez tutejsze przejścia rocznie przewija się 14-15% samochodów przekraczających południową granicę (w wypadku samochodów ciężarowych odsetek ten stanowi aż 35 - 40%) oraz ponad 22 mln osób, co stanowi ponad 25% ogólnej liczby osób przekraczających granicę południową Polski oraz ponad 10% osobowego ruchu granicznego na wszystkich przejściach.

Ze stolicą regionu - Katowicami miasto połączone jest drogą wojewódzką nr 938 (w granicach Cieszyna - ul. Katowicka) oraz - od Pawłowic - drogą krajową nr 81 (dawniej nr 93).

3.2. Powiązania drogowe z powiatem tworzą :

- w kierunku Hażłacha i Zebrzydowic - ul. Frysztacka, ul. Katowicka,
- w kierunku Hażłacha - ul. Pikiety,
- w kierunku Dębowca i Skoczowa - ulica Bielska, a od węzła Krasna - droga bez nazwy prowadząca do Dębowca oraz dalszy odcinek ul. Bielskiej prowadzący do Skoczowa (jako droga krajowa nr 1).
- w kierunku Goleszowa, przejścia granicznego w Lesznej Górnej i Wisty - ul. Wiślańska,
- w kierunku Goleszowa - ul. Puńcowska, Al. Łyska.

Siłę powiązań na poszczególnych kierunkach obrazują wyniki badań natężenia ruchu samochodowego (INKOM, wrzesień 1997). Powiązania te rozkładają się następująco :

- ul. Bielska (27% wszystkich przejazdów),
- ul. Katowicka (22% przejazdów),
- ul. Wiślańska (15% przejazdów),
- ul. Graniczna - przejście graniczne (11% przejazdów),
- ul. Frysztacka (7% przejazdów),
- ul. Puńcowska oraz pozostałe mosty graniczne (po 3- 3,5% przejazdów),
- ulice: Pikiety (powiązanie z Hażlachem) oraz Aleja Łyska, Gen. Hallera (powiązanie z Puńcowem) - po 2 - 2,5%.

Łączenie we wszystkich punktach granice miasta przejeżdża codziennie ok. 42 tys. samochodów (1997 r.). W latach 1990 i 1995 największy przyrost ruchu nastąpił na wylocie z miasta w kierunku Bielska Białej (o ponad 80%).

3.3. Powiązania kolejowe obejmują linie Polskich Kolei Państwowych. Przez Cieszyn przebiegają dwie linie kolejowe:

- pierwsza łączy miasto z Czeskim Cieszyнем i Żyliną i prowadzi do Goleszowa, rozdzielając się dalej na linie do Ustronia i Wisty oraz do Skoczowa (w Skoczowie linia rozwidła się powtórnie w kierunku Bielska - Białej oraz Czechowic - Dziedzic),
- druga linia prowadzi do Zebrzydowic.

Obie linie prowadzą ruch pasażerski i towarowy. Nie są zaliczone do linii o znaczeniu państwowym.

4. Relacje przyrodniczo-ekologiczne.

4.1. Granice miasta i ukształtowanie terenu

Jedyną wyraźną granicą naturalną Cieszyna jest granica zachodnia, którą stanowi rzeka Olza. Pozostałe granice miasta są słabo czytelne w terenie i tylko odcinkami układają się wzdłuż cieków, wododziałów lub granicy lasu. Ukształtowanie powierzchni obszaru Cieszyna w formie amfiteatru otwartego w kierunku zachodnim sprawia, że środowisko przyrodnicze Cieszyna w większym stopniu uzależnione jest od zewnętrznych wpływów, niż samo oddziałuje na obszary otaczające.

4.2. Układ zlewni. Ochrona wód

Głównym kierunkiem relacji przyrodniczych z otoczeniem jest południowo ułożona dolina Olzy. W planie zagospodarowania przestrzennego Czeskiego Cieszyna stanowi ona regionalny korytarz ekologiczny, element systemu obszarów stabilizacji ekologicznej. W Polsce do niedawna korytarz ekologiczny nie był formą ochrony oficjalnie przewidzianą przez prawo; zmieniła to dopiero nowelizacja ustawy o ochronie przyrody z października 2000 r. W związku z tym należy przewidywać doprowadzenie do spójności prawa miejscowego po obydwu stronach granicy i nadanie dolinie Olzy podobnego statusu w planie zagospodarowania przestrzennego Cieszyna.

Spośród dopływów Olzy na terenie Cieszyna, największą zlewnię posiada Bobrówka. Górna część zlewni Bobrówki oraz jej dopływów (Krasna, Kraśnianka, Bielowiec) położona jest na terenie Dębowca i Goleszowa. Na stan rzeki wywiera wpływ nieuporządkowana gospodarka ściekowa w tych gminach, wylesienie zlewni powodujące gwałtowne wezbrania po opadach oraz zanieczyszczenia nawozami i środkami ochrony roślin stosowanymi w rolnictwie.

Na terenie samego Cieszyna również znajdują się poważne źródła zanieczyszczeń wód Bobrówki, wskutek czego jej wpływ na stan Olzy jest niekorzystny. Przemysłowe i komunalne źródła zanieczyszczeń będą neutralizowane w miarę rozwoju systemu odprowadzania ścieków. Trudniejsza, jeśli nie niemożliwa będzie likwidacja mogilnika pestycydów w lesie Bielowiec oraz nieuporządkowanego składowiska odpadów komunalnych przy ul. Słowiczej.

Południowa część Cieszyna (Mnisztwo i Błogocice) znajdują się w zlewni Puńcówki. Rosnące zainwestowanie tej części miasta powoduje wyostrenie charakterystyki fali odpływu wód opadowych. Ponieważ Puńcówka wpada do Olzy na terenie Cieszyna, wszelkie zaniedbania w gospodarce wodno-ściekowej odbijają się na skali zagrożenia powodziowego wywołanego przez Puńcówkę.

Obszar pomiędzy ulicami Katowicką i Pikiety a północą granicą miasta leży w zlewni Piotrówki (większość na terenie gminy Hażlach). Osiedla zlokalizowane w tym dosyć silnie zainwestowanym terenie zostały już skanalizowane, a ścieki są pompowane do oczyszczalni miejskiej. Zmniejsza to niekorzystne wpływy na funkcjonowanie środowiska przyrodniczego w zlewni Piotrówki.

Dalej w kierunku zachodnim granica Cieszyna (Markłowic) z Hażlachem biegnie wzdłuż potoku Spod Łysej. Zlewnia potoku leży w mniej więcej równych częściach na terenie obydwu gmin. Dolina potoku stanowi dystans przestrzenny pomiędzy zagęszczającą się zabudową Markłowic a sąsiednią gminą. Bezwzględnie powinna być chroniona przed zainwestowaniem.

4.3. Przewietrzanie

Innym rodzajem powiązania przyrodniczego jest rola doliny Olzy jako głównego korytarza wentylacyjnego Cieszyna.

Powiązanie to ma dla miasta zmienny charakter - przy silnych wiatrach południowych i północnych następuje lepsze przewietrzanie obszaru, a w stanach inwersji i wiatrów zachodnich - przemieszczanie się zanieczyszczonego powietrza wzdłuż doliny Bobrówki. Amfiteatralne ukształtowanie obszaru Cieszyna sprawia, że stoki wzgórz otaczających miasto zatrzymują zanieczyszczenia pochodzące z zagłębia ostrawsko-karwińskiego i Trzyńca.

4.4. Lasy

Typowym powiązaniem ekologicznym są części wspólne kompleksów leśnych na granicy gmin. W Cieszynie są dwa takie kompleksy - Las Szczypie w północnej części miasta, będący odnogą Lasu Parchowiec położonego na terenie Hażlach oraz na zachodzie - ciąg lasów Bielowiec i Strzelbin położony przy granicy z Dębowcem i Goleiszowem. Są to stosunkowo niewielkie obszary, stąd ich wpływ na kształtowanie warunków klimatycznych i hydrologicznych jest umiarkowany, lecz w ubogim w lasy Cieszynie mają znaczenie dla bioróżnorodności.

4.5. Obszary chronione

Na terenie Cieszyna nie występują zlewnie chronione ani obszary ochrony wód podziemnych.

Występują natomiast relacje z gminami sąsiednimi wynikające z istniejących i proponowanych do utworzenia obszarów chronionych. Są to :

- istniejący rezerwat Velke Doly położony po stronie czeskiej w dolinie Olzy przy południowej granicy miasta w Błogocicach,
- proponowane rezerваты :
 - Szczypie (na granicy z Hażlachem, w zlewni potoku Spod Łysej),
 - Bielowiec (na granicy z Dębowcem i Goleiszowem),
 - Strzelbin (na granicy z Goleiszowem), wraz z odcinkiem doliny Bobrówki).

Ponadto należy wspomnieć o obszarze wartościowego krajobrazu kulturowego (Krasna - Guldowy), ściśle związanym z obszarem Goleiszowa (założenie podworskie wokół dworu w Dzięgielowie).

5. Relacje społeczne i gospodarcze

Zewnętrzne powiązania społeczno-gospodarcze Cieszyna są rozległe i silne, co wynika z wielofunkcyjnego charakteru miasta oraz jego wielowiekowej tradycji jako ośrodka handlowego, wytwórczego i usługowego. Współcześnie dodać do tego należy silną i wciąż wzrastającą rolę Cieszyna jako ośrodka edukacyjnego, naukowego i kulturalnego.

Centralna rola Cieszyna, jako dawnej stolicy Śląska Cieszyńskiego, jest naturalna. Współcześnie jej wyrazem jest Euroregion "Tešínské Slézsko - Śląsk Cieszyński", z siedzibą oczywiście w Cieszynie.

Analizie miejsca zajmowanego przez Cieszyn w otoczeniu zostało poświęcone obszerne studium analityczne pod tytułem "CIESZYN JAKO OŚRODEK REGIONALNY", wykonane we wrześniu 1996 roku pod kierunkiem prof. dr hab. Jerzego J. Paryska oraz mgr Bartłomieja Kołodzieja i mgr Lidii Mierzejewskiej, w ramach praktyki naukowej studentów IV roku Instytutu Geografii Społeczno-Ekonomicznej Uniwersytetu Adama Mickiewicza (UAM) w Poznaniu, przy współpracy Związku Komunalnego Gmin Ziemi Cieszyńskiej (ZK GZC).

Do pracy w Cieszynie dojeżdża z zewnątrz ok. 42% ogółu pracujących na terenie miasta. Ponad 16% osób dojeżdża spoza powiatu cieszyńskiego.

Silne oddziaływanie zewnętrzne wykazuje śródmieście Cieszyna jako ośrodek handlowy, w obrębie którego zlokalizowanych jest ok. 700 placówek handlu detalicznego i usług. Przyciąga ono klientów z rozległego obszaru, wykraczającego poza granice powiatu. Wśród klientów w śródmieściu, osoby spoza Cieszyna stanowią blisko 44%. Wśród przyjezdnych klientów, ponad 50% stanowią mieszkańcy powiatu cieszyńskiego, ok. 20% - mieszkańcy pozostałej części województwa śląskiego, ok. 5% - mieszkańcy Czeskiego Cieszyna oraz ponad 10% - turyści zagraniczni.

Jeszcze silniejsza jest pozycja Cieszyna jako ośrodka realizacji usług dla ludności w stosunku do innych gmin powiatu. Ludność miejscowości położonych w odległości do 20 km od Cieszyna zaspokaja w Cieszynie dominującą część swoich potrzeb w zakresie usług (nawet do 80%), zasięg oddziaływania miasta jest jednak znacznie bardziej ograniczony, niż w wypadku funkcji handlowej.

Jako ośrodek usług medycznych Cieszyn jest miastem dominującym w powiecie, przy czym siła jego oddziaływania pozostaje w wyraźnej zależności od odległości obsługiwanych miejscowości (największy wpływ - w promieniu ok. 15 km od miasta). Dalej położone gminy powiatu (Skoczów, Chybie) wykazują ciężenia w kierunku Bielska-Białej.

Jako ośrodek edukacji, Cieszyn oferuje miejsca w szkołach ponadgimnazjalnych dla młodzieży i dorosłych, szkole muzycznej (I i II st.) oraz w dwóch kołach wyższych (filia Uniwersytetu Śląskiego oraz Nauczycielskie Kolegium Języków Obcych). W roku 1998 z placówek tych korzystało łącznie blisko 6600 młodzieży, 1800 dorosłych oraz 4200 studentów - razem ponad 12, 5 tys. osób. Proste porównanie liczby uczniów w szkołach zawodowych i średnich (6300) do liczby zamieszkałej w Cieszynie młodzieży w wieku szkoły średniej (ok. 3700 osób) wskazuje na siłę oddziaływania zewnętrznego miasta jako centrum edukacji.

Oddziaływanie zewnętrzne Cieszyna jako ośrodka kulturalnego jest wielowymiarowe.

Z tytułu swojej historycznej tradycji, nie wyłączając legendy o początkach miastach, Cieszyn jest miastem symbolicznym dla kultury i historii całego kraju, utożsamiając przywiązanie do narodowych wartości, tolerancję dla wielokulturowości i wielowyznaniowości, samorządność.

Tradycyjnie Cieszyn jest silnym regionalnym ośrodkiem kulturalno-naukowym, z którym związane jest liczne i aktywne środowisko humanistyczne i artystyczne. Wyznacznikiem vitalności kulturalnego życia miasta jest fakt, że niespełna 40-tysięczny Cieszyn stać na utrzymanie własnego teatru miejskiego. Oferta spektakli gościnnych gromadzi publiczność nie tylko z terenu powiatu, ale również aglomeracji katowickiej, rybnickiej, bielskiej.

W ostatnich latach, dzięki aktywności samorządu i lokalnych stowarzyszeń społecznych, coraz większy zasięg mają cyklicznie organizowane wydarzenia muzyczne, teatralne i kulturalno-społeczne: Festiwal Muzyki Wokalnej "Viva il Canto", Festiwal Teatralny "Na Granicy", Dekada Muzyki Organowej, Chóralnej i Kameralnej, Cieszyńska Jesień Jazzowa, "Święto Trzech Braci". Festiwal "Viva il Canto" ma już ugruntowaną reformę międzynarodową, podobną zdobywają sobie pozostałe imprezy. Akademicki charakter miasta sprawia, że życie kulturalne nie zamiera poza sezonem turystycznym; różnorodne wydarzenia organizowane są przez cały rok.

Atrakcyjność i zasięg oddziaływania Cieszyna jako ośrodka kultury byłaby jeszcze większa, gdyby uległa poprawie jego dostępność komunikacyjna z dużych miast regionu środkami transportu publicznego w godzinach wieczornych - przynajmniej w okresie trwania najbardziej atrakcyjnych i uznanych imprez kulturalnych.

6. Porozumienia i związki międzygminne

Oprócz funkcji stolicy powiatu, Cieszyn jest również siedzibą międzygminnych stowarzyszeń, do których należą :

- Związek Komunalny Gmin Ziemi Cieszyńskiej,
- Stowarzyszenie Rozwoju i Współpracy Regionalnej "Olza",
- Euroregion Tešínské Slézsko - Śląsk Cieszyński.

II.D. UWARUNKOWANIA WEWNĘTRZNE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I ROZWOJU MIASTA

1. Środowisko, obszary i obiekty chronione

1.1. Ukształtowanie i budowa terenu.

Cieszyn leży w sąsiedztwie wylotu Bramy Morawskiej, w obrębie Pogórza Śląskiego. Jego głównym budulcem w rejonie Cieszyna są skały fliszowe, które ze względu na odmienność litologiczną i tektoniczną wyróżniane są jako odrębna płaszczowina cieszyńska. Fliszowe łupki i wapienie cieszyńskie przecinane są miejscami (głównie w Boguszowicach i Kalembicach) żyłami skał magmowych - cieszynitów. Skały fliszowe przykryte są w wielu miejscach osadami czwartorzędowymi o różnej genezie. Na powierzchni występują osady fliszowe (łupki, margle, wapienie), żyłowych skał magmowych (cieszynity), osady lodowcowe i wodnolodowcowe (gliny, piaski i żwiry), osady peryglacjalne (lessy, gliny zwietrzelinowe) i osady rzeczne (żwiry z otoczkami, piaski i żwiry, osady piaszczysto-mułowe, muły mineralno-organiczne).

Obszar miasta charakteryzuje się urozmaiconą rzeźbą o charakterze wyżynno - pagórkowatym, łagodzoną pokrywami lessowymi i utworami stokowymi. Wierzchołki wzgórz rozcięte są systemem mocno rozgałęzionych, głębokich dolin i parowów. Grzbiety garbów są stosunkowo wąskie, toteż większość powierzchni terenu zajmują stoki o zróżnicowanych nachyleniach i wystawie, lokalnie przekraczających 20, a nawet 30%.

Rzeka Olza wyznaczająca zachodnią granicę miasta wycięła w wysoczyźnie głęboką dolinę o stromych stokach i szerokim, płaskim dnie. Płaskie dna dolin posiadają również dolne odcinki dopływów Olzy - Bobrówki i Puńcówki. Pozostałe cieki charakteryzują się V-kształtnymi dolinami o dużym spadku.

Charakterystycznym elementem rzeźby są osuwiska i pełznięcia gruntu. Ich występowanie jest szczególnie obfite w północnej części miasta i wiąże się z podatnością podłoża skalnego na ruchy masowe gruntu.

Ukształtowanie i budowa terenu stanowi dość istotne ograniczenie dla charakteru i kierunków rozwoju przestrzennego miasta. Płaskie tereny w dnach większych dolin zostały bardzo szybko zabudowane, głównie obiektami przemysłowymi. Pozostałe potencjalne tereny inwestycyjne nie sprzyjają lokalizacji obiektów o dużej powierzchni zabudowy. Znaczny odsetek stoków o południowej i zachodniej wystawie tworzy korzystne warunki dla zabudowy mieszkaniowej, występują jednak miejscowe ograniczenia związane z podatnością gruntu na rozwój osuwisk.

1.2. Zasoby naturalne.

Na terenie miasta znajdują się dwa złoża surowców :

- Złoże piasków budowlanych "Krasna - Bielowiec". Eksploatowane na podstawie koncesji ważnej do 2006 roku. Eksploatacja w chwili obecnej ekstensywna, niewielkie wyrobisko nie powoduje dysharmonii krajobrazu i zagrożeń ekologicznych. Teren górniczy objęty koncesją jest duży i rozciąga się w kierunku eksponowanego stoku wzgórza; pełne wykorzystanie możliwości wydobywczych stworzonych koncesją spowoduje zniszczenie krajobrazu.
- Złoże węgla kamiennego "Cieszyn" w południowej części miasta. Nie przewidywane do eksploatacji w obecnych warunkach ekonomicznych.

1.3. Gleby.

Blisko 90% gruntów rolnych na terenie Cieszyna stanowią grunty chronione zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Są to głównie grunty klasy IIIa i IIIb oraz klas IV-tych, z pewnym udziałem gleb klasy II. Łącznie gleby te zajmują 1900 ha i stanowią poważne ograniczenie w przeznaczaniu gruntów na cele nierolnicze. Oficjalna klasyfikacja gruntów rolnych przypuszczalnie nie odzwierciedla ich rzeczywistej wartości. Gleby na terenie miasta podlegają silnej erozji; klasyfikacja glebowo-rolnicza sporządzona ponad 30 lat temu i wymaga aktualizacji.

TABL. 3 RODZAJE I KLASY UŻYTKÓW ROLNYCH NA TERENIE CIESZYNA

rodzaj użytku, klasa		powierzchnia łączna w ha	% pow. miasta ogółem	% pow. terenów rolnych
grunty orne	RII	16,9564	0,59	0,80
	RIIIa	174,6420	6,06	8,28
	RIIIb	547,4980	19,01	25,95
	RIVa	556,2380	19,32	26,36
	RIVb	229,2110	7,96	10,86
	RV	91,4044	3,17	4,33
	RVI	0,2275	0,00	0,01
użytki zielone - łąki	ŁII	1,1984	0,04	0,05
	ŁIII	20,5765	0,71	0,98
	ŁIV	26,1512	0,91	1,24
	ŁV	21,3047	0,74	1,01
	ŁVI	2,2904	0,08	0,11
użytki zielone - pastwiska	PsII	2,5813	0,09	0,12
	PsIII	193,2910	6,71	9,16
	PsIV	157,4630	5,47	7,46
	PsV	64,3888	2,24	3,05
	PsVI	4,3128	0,15	0,20
przeznaczone do zalesienia	PsZVI	0,1215	0,00	0,00
RAZEM		2109,8569	100,00	100,00

Pod względem rolniczej przydatności gleb reprezentowanych jest 8 kompleksów gruntów ornych oraz 2 kompleksy użytków zielonych. Największą powierzchnię zajmują kompleksy:

- pszenny górski (908 ha),
- zbożowy górski (494 ha),
- użytki zielone średnie (350 ha),
- zbożowo-pastewny mocny (130 ha),
- owsiano-ziemniaczany górski (76 ha),
- pszenny dobry (44 ha).

Pozostałe kompleksy to pszenny wadliwy, żytnio-ziemniaczany dobry, owsiany górski oraz słabe i bardzo słabe użytki zielone. Dominujący kompleks "10" (31,5% powierzchni miasta, 43% gruntów rolnych), oceniany jest jako tworzący warunki do uzyskiwania dobrych plonów.

1.4. Wody powierzchniowe.

Teren Cieszyna leży w całości w dorzeczu Olzy. Do rzeki tej wpadają: Puńcówka, Bobrówka, Kalembianka i kilka drobnych cieków. Sieć rzeczna jest dobrze rozwinięta.

Ponieważ skały fliszowe cechuje niewielka retencyjność, znaczna część wody opadowej odpływa powierzchniowo lub przypowierzchniowo. Przy jednoczesnym niewielkim zalesieniu obszaru miasta i całego Pogórza Cieszyńskiego powoduje to duże i szybkie zmiany odpływu w rzekach. Największe średnie przepływy na Olzie występują w marcu i kwietniu i są o ok. 40% wyższe od średniej rocznej. Drugie maksimum występuje w lipcu - 120% przepływu średniorocznego. Najniższe notuje się w październiku i listopadzie - 60 - 70 % średniorocznego przepływu.

Wody stojące to wyłącznie zbiorniki sztuczne. Są to przeważnie stawy hodowlane zlokalizowane w dolinach potoków. Grupują się w południowo-wschodniej części miasta. Największy kompleks znajduje się w dolinie Kraśnianki w Gułdowach.

W Błogocicach wybudowano zbiornik przeciwpowodziowy na Puńcówce. Wypełniany podczas wysokich stanów wód, gromadzi na dnie niesiony przez rzekę materiał skalny i ulega szybkiemu zasypaniu. Obecnie jego rezerwa powodziowa jest niewielka.

1.5. Wody podziemne

Utwory fliszowe płaszczowiny cieszyńskiej są generalnie ubogie w wodę podziemną. Duży udział nieprzepuszczalnych łupków nie sprzyja infiltracji wód opadowych. Niska i bardzo niska jest także wodonośność osadów czwartorzędowych pokrywających flisz. Na wysoczyźnie brak wyraźnego poziomu wodonośnego. Horyzonty wód związane są z lokalnym uszczelinieniem fliszu i ułożeniem warstw. W wielu miejscach obserwuje się płytko zalegające poziomy związane z pokrywami zwietrzelinowymi.

W dolinie Olzy występują bardziej miększe utwory o średniej wodonośności (wydajność pojedynczego otworu: 2 - 5 m³/h). W osadach wypełniających dna dolin zaznacza się poziom wód podziemnych o zwierciadle swobodnym, który w dolinie Olzy występuje na głębokości 2 - 4 m, w dolinie Bobrówki od kilkudziesięciu cm do 2 m i łączy się przy stokach dolin z wodami zalegającymi w zwietrzelinach. Zwierciadła wód podziemnych ulegają znacznym wahaniom w cyklu rocznym.

Głębiej zalegające poziomy wodonośne nie mają znaczenia gospodarczego z powodu znacznego zmineralizowania lub małej wydajności.

W rejonie Cieszyna prowadzono próbną odwiertną wód geotermalnych zalegających pod osadami fliszu, jednak na terenie samego miasta nie przyniosły one rezultatu.

1.6. Klimat.

Warunki pogodowe kształtowane są głównie przez masy powietrza polarno - morskiego.

Cechą charakterystyczną jest stosunkowo wysokie zachmurzenie, duża ilość dni z opadem, a mniejsza słonecznych.

Inne charakterystyczne parametry klimatu to :

- średnia roczna temperatura powietrza: 8,2°C,
- roczne sumy opadów atmosferycznych - zróżnicowane; w latach suchych 700-800 mm, w wilgotnych nawet 1200 mm (średnia w wieloleciu 1931-1990 - 939 mm),
- średnia liczba dni z mgłą w roku: 40 - 60,
- okres bezprzymrozkowy - 180 dni,
- średni czas zalegania pokrywy śnieżnej: 60 - 70 dni w roku,
- przeważające wiatry: południowo - zachodnie i południowe, duży udział wiatrów zachodnich i północno - zachodnich; znaczny odsetek wiatrów południowych stanowią silne, ciepłe i suche wiatry fenowe, występujące najczęściej zimą, które likwidują sprzyjające gromadzeniu się zanieczyszczeń inwersje termiczne atmosfery.

1.7. Warunki geologiczno-inżynierskie

Na warunki geologiczno - inżynierskie obszaru Cieszyna rzutują:

- zróżnicowana budowa geologiczna, przewaga skał fliszowych o bardzo niskiej przepuszczalności,
- ukształtowanie powierzchni terenu, występowanie stoków o dużym nachyleniu, w tym ponad 15-20°,
- zmienna głębokość występowania wód gruntowych, istnienie soczew wód zaskórnych,
- stosunkowo wysokie opady.

Tereny o niekorzystnych warunkach geologiczno - inżynierskich występują :

- Na obszarach zagrożonych osuwiskami, bądź podlegających ruchom osuwiskowym. Stanowią je przede wszystkim mocno nachylone stoki zbudowane ze słabozwężnych łupków fliszowych, szczególnie w przypadku konsekwentnego zapadania warstw. Towarzyszą im często pokrywy zwietrzelinowych glin ilastych, gromadzących wody opadowe. Na terenach osuwiskowych i podatnych na procesy osuwiskowe działania inwestycyjne należy każdorazowo poprzedzić wnikliwym badaniem własności gruntu, biorąc pod uwagę zarówno zmienne warunki wodne gruntu, jak i możliwość wystąpienia wstrząsów dynamicznych podczas budowy i użytkowania obiektów.
- Na obszarach płytko zalegających wód podziemnych (niektóre stoki zbudowane z łupków fliszowych, rzadziej podnóża stoków w warstwie zwietrzelin).

Korzystne warunki geologiczno - inżynierskie występują:

- w szczytowych partiach wzgórz, szczególnie tych, które budują skały wapienne.
- na stokach o nachyleniu do 15° zbudowanych z wapieni i łupków gruboławicowych zapadających w kierunku przeciwnym do nachylenia stoku,
- na płaskim dnie dolin Olzy i Bobrówki (zwierciadło wód gruntowych w dolinie Olzy zalega na głębokości ponad 2,5 m).

1.8. Struktura środowiska przyrodniczego

Cechą charakterystyczną Pogórza Cieszyńskiego jest jego rozcięcie gęstym systemem głębokich dolin, najczęściej odwadnianych ciekami stałymi, choć niezbyt zasobnymi w wodę.

Na stromych stokach, często zbudowanych ze skał podatnych na erozję, rozwijają się w miejscach podatnych parowy lub osuwiska. W miejscach tych procesy erozyjne hamowane są poprzez nasadzenia niewielkich zagajników leśnych. Przeciwoerozyjna i wodochronna rola tych lasów wymaga ich utrzymania i rozwoju. Doliny te pełnią jednocześnie rolę ciągów ekologicznych. Utworzenie systemu chronionych dolin, w miarę możliwości zalesionych, spowoduje poprawę warunków topoklimatycznych, wzrost długości strefy brzegowej lasu, korzystnej krajobrazowo i sprzyjającej zachowaniu bioróżnorodności, zachowanie szlaków migracji gatunków fauny i flory. Doliny wolne od zabudowy stanowią też ważny łącznik pomiędzy obszarami chronionymi i cennymi przyrodniczo.

Niemal wszystkie te wartości przyrodnicze skupia wschodnia część miasta (Krasna, Gułdowy). Dodatkowym walorem jest harmonijnie ukształtowany krajobraz rolniczy z rozproszoną zabudową, licznymi remizami śródpolnymi oraz zadrzewionymi i zakrzewionymi miedzami. Wartości te wymagają wielkoobszarowej ochrony krajobrazu.

Zapewnienie właściwych warunków odnowy genetycznej flory i fauny Cieszyna wymaga utrzymania i wzmocnienia korytarzy ekologicznych o znaczeniu regionalnym:

- korytarza doliny Olzy,
- korytarza łączącego Kalembice i Markłowice z doliną Małej Wisły,
- korytarza łączącego południowo-wschodnią część miasta z Beskidem Śląskim.

1.9. Szata roślinna

W strukturze zbiorowisk roślinnych Cieszyna dominują pola uprawne, a w następnej kolejności zbiorowiska tworzone przez ogrody działkowe, przydomowe i sady. Strukturę zbiorowisk roślinnych na terenie miasta przedstawia tabela :

TABL. 4 STRUKTURA ZBIOROWISK ROŚLINNYCH

zbiorowiska	pow. w ha	% pow. ogółem
finalne leśne	236,9	8,7
naturalne leśne o zaburzonej strukturze	71,1	2,6
dojrzałe lasy sadzone na niewłaściwym stanowisku	5,1	0,2
naturalne zbiorowiska zaroślowe	0,2	0,0
leśna sukcesja wtórna (młodniki, drągowiny)	16,1	0,6
murawy kserotermiczne i zakrzewienia na nich	10,3	0,4
wieloletnie zbiorowiska łąk kośnych i pastwisk	195,4	7,2
łąkowe o podmokłym charakterze i przywodne	0,1	0,0
zarastające zbiorniki wodne	0,8	0,0
wodne	36,0	1,3
pola uprawne, grunty ugorowane i odlogowane	984,1	36,1
sady, ogrody przydomowe i działkowe	679,8	24,9
tereny zieleni miejskiej, osiedlowej i cmentarze	189,8	7,0
ruderalne - nieużytki, zieleń nieurządzona i tereny przemysłowe	268,2	9,8
kadłubowe synantropijne na nieużytkach poprzemysłowych	32,0	1,2

Pod względem potencjału biologicznego cechujące poszczególne systemy, wymienić należy kolejno: ekosystemy leśne, ekosystemy trawiaste, ekosystemy zbiorników wodnych, agrocenozy, ekosystemy zieleni nieurządzonej i nieużytków oraz ekosystemy zieleni miejskiej.

Cechą charakterystyczną struktury szaty roślinnej miasta jest występowanie remiz śródpolnych, zespołów termofilnych zarośli, muraw kserotermicznych i łąk. Wiele z nich wykształciło się w miejscach drobnych wyrobisk po eksploatacji wapieni, łupków marglistych, gliny oraz piasków. Stanowią elementy wzbogacające krajobraz, zwiększające różnorodność gatunkową i siedliskową

Roślinność potencjalną stanowią:

- buczyny karpackie lub grądy wysokie w miejscach suchszych,
- grądy niskie w miejscach bardziej wilgotnych.

Są to zbiorowiska żywnych lasów liściastych, gdzie gatunkami dominującymi są: grab, dąb szypułkowy, lipa drobnolistna, buk. Lasy te charakteryzuje bogate runo.

W dolinie Olzy występować powinny niżowe łągi jesionowo - wiazowe, a w dolinach większych potoków - łągi wierzbowo - topolowe lub łągi olszowe, jesionowe i jesionowo - olszowe.

Specyficzną cechą flory jest występowanie ciepłolubnych gatunków napływowych z południa oraz ścieranie się wpływów obszarów niżowych i górskich.

1.10 Lasy.

Na terenie miasta Cieszyna znajduje się około 227,3 ha gruntów leśnych (wg ewidencji) oraz 111 ha zalesionych terenów stanowiących formalnie inne niż lasy użytki gruntowe. Łącznie lasy stanowią ok. 11,6% powierzchni miasta - a więc niewiele w zestawieniu ze średnią dla miast w kraju (21%).

Układ własności przedstawia się następująco :

- Lasy Skarbu Państwa w zarządzie PGL - Nadleśnictwa Ustroń : 132,12 ha,
- Lasy nie stanowiące własności Skarbu Państwa : ~ 69,0 ha*).

*) Lasy objęte porozumieniem pomiędzy Starostwem a Nadleśnictwem Ustroń, powierzchnia wg ewidencji powszechnej.

Lasy Nadleśnictwa Ustroń zaliczone zostały, za wyjątkiem rezerwatu "Kopce", w całości do lasów ochronnych.

Zbiorowiska leśne zbliżone do naturalnych występują tylko w nielicznych miejscach. W lasach PGL gatunkiem dominującym jest świerk (30%). Sadzony sztucznie, na niewłaściwym stanowisku, przyczynia się do postępującego zakwaszenia gleb. Celowa jest stopniowa redukcja udziału świerka w drzewostanie. Średni wiek drzewostanów wynosi 73 lata.

Dla lasów Skarbu Państwa sporządzony jest plan urządzania lasu na lata 1998 – 2007.

Lasy nie stanowiące własności Skarbu Państwa nie zostały zaliczone do żadnej kategorii ochronności, gdyż nie został sporządzony dla nich uproszczony plan urządzania lasu. Z tego samego powodu nie jest możliwe określenie struktury tych drzewostanów.

Dla lasów niepaństwowych nie istnieje żadna dokumentacja opisowa ani kartograficzna, poza identyfikacją ich rozmieszczenia oraz analizą formalno-prawnego stanu wynikającego z ewidencji gruntów i planu zagospodarowania przestrzennego wykonaną w studium.

Ze względu na niską lesistość miasta istotnym celem polityki przestrzennej powinien być wzrost powierzchni zalesionej.

Jeśli chodzi o grunty w zarządzie PGL Lasy Państwowe, to do zalesienia może być rozpatrywany teren w lesie Bielowiec (półenklawa) o pow. około 10 ha. Co do lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa, to wg Nadleśnictwa Ustroń, zainteresowanie zalesianiem gruntów wśród właścicieli nie użytkowanych gruntów rolnych jest duże. Bez względu na to należałoby jednak opracować gminny program zwiększania lesistości, który byłby podstawą do wprowadzenia zmian w planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z założeniami "Krajowego Programu Zwiększania Lesistości" opracowanego na zlecenie MOŚZNIŁ, miasto Cieszyn położone jest w Makroregionie Południowym, na którego obszarze zalesienia powinny służyć wzmocnieniu wodo- i glebochronnej funkcji lasów. Cieszyn nie figuruje w "Wykazie gmin szczególnie preferowanych w zwiększaniu lesistości", co jednak nie wyklucza możliwości dokonywania zalesień.

1.11 Obiekty przyrodnicze pod ochroną prawną.

Istniejące obszary chronione są w znacznej mierze izolowane, podlegają antropopresji wskutek nadmiernej penetracji. Konieczne jest wzmocnienie kondycji tych obszarów poprzez ochronę obszarów sąsiednich. W celu zapewnienia możliwości migracji gatunków pomiędzy obszarami chronionymi konieczne jest zachowanie łącznikowych terenów otwartych między nimi.

- Kopce - rezerwat leśny, częściowy. Przedmiotem ochrony jest naturalny fragment lasu grądowego z udziałem lipy oraz rzadko spotykanych roślin w runie, jak cieszyńianka wiosenna *Haquetia epipactis*. Inne wartości: chronione gatunków flory i fauny, odsłonięcie skał fliszowych i cieszyńitu, parów z potokiem, sztolnia.
- Lasek Miejski nad Puńcówką - rezerwat florystyczny, częściowy. Ochronie podlega stanowisko cieszyńianki wiosennej w lesie grądowym lipowo - dębowym. Występują chronione gatunki flory i fauny.
- Lasek Miejski nad Olzą - rezerwat florystyczny, częściowy, powołany w celu ochrony naturalnego lasu liściastego o charakterze grądu i łęgu ze stanowiskiem cieszyńianki wiosennej. Występują chronione gatunki flory i fauny, odsłonięcie łupków cieszyńskich.
- Łąki na Kopcach - użytek ekologiczny utworzony dla ochrony łąk owsicowych, zespołów ziołoroślowych i płatów muraw kserotermicznych. Na terenie użytku występują też zarośla i niewielkie laski śródpolne. W południowej części obszaru znajduje się niewielki zbiornik wodny stanowiący siedlisko rozrodu płazów. Formuje się tam zbiorowisko roślinności wodnej.
- Łęg nad Puńcówką - użytek ekologiczny mający na celu ochronę naturalnie powstającego na terasie Puńcówki lasu łęgowego.
- Bluszcze na Górze Zamkowej - zespół przyrodniczo - krajobrazowy utworzony w celu ochrony miejsca masowego występowania chronionego bluszczu pospolitego, w tym okazów kwitnących.
- Pomniki przyrody. Obiektami chronionymi prawnie są 32 pomniki przyrody ożywionej, w tym 11 grup drzew i 2 szpalery (razem 94 drzewa).

1.12 Zanieczyszczenia i zagrożenia środowiska.

Stan higieny atmosfery. Wyniki pomiarów jakości powietrza atmosferycznego są zróżnicowane i wskazują na dużą lokalną zmienność zanieczyszczenia atmosfery. Wzrastające stężenie NO₂ w centrum miasta wskazuje na rosnący udział spalin samochodowych w strukturze zanieczyszczeń. Jednocześnie notuje się znaczne stężenie ozonu troposferycznego w okresie letnim. Spodziewać się można także wzrostu stężenia węglowodorów aromatycznych. Powstają warunki sprzyjające rozwojowi smogu fotochemicznego. Stanowi to przesłankę do podjęcia prac nad ograniczeniem ruchu pojazdów o napędzie spalinowym w centrum.

Wartości średnioroczne pyłu opadającego ogółem oraz zawartości stężeń Pb i Cd w pyłe mieszczą się w zakresie dopuszczonym normą. Pył cechuje duża zawartość nierozpuszczalnych form żelaza i manganu, typowa dla sąsiedztwa hut. Charakter zanieczyszczeń i ich największa zawartość w powietrzu napływającym z południa wskazują, iż miejscem emisji jest huta w Trzyńcu.

Zmiany stężenia SO₂ oraz pyłu zawieszonego w cyklu roku wskazują, że znaczącym źródłem emisji tych substancji jest spalanie węgla w celach grzewczych. W czasie panowania pogody pochmurnej, przy prędkości wiatru poniżej 1 m/s, dużej wilgotności powietrza oraz spadku temperatury do ok. 5°C powstają warunki sprzyjające koncentracji pyłu zawieszonego, SO₂ i NO₂.

Największym jednostkowym źródłem zanieczyszczeń jest elektrociepłownia Energetyki Cieszyńskiej S.A. Sumaryczna emisja zanieczyszczeń z palenisk indywidualnych i lokalnych kotłowni jest jednak większa i stanowi główne lokalne źródło zanieczyszczeń atmosfery.

Zanieczyszczenie wód opadowych pochodzi w znacznej mierze ze źródeł zlokalizowanych poza obszarem Cieszyna. Większość opadów charakteryzuje się silnym lub bardzo silnym zakwaszeniem (pH 4.6 i niższe). W 1998 roku ilość kwaśnych i bardzo kwaśnych opadów zmalała w stosunku do średniej z lat 1993-97. Znacznie wzrósł udział opadów o pH wyższym niż naturalne. Wyraźnie niższy odczyn cechuje opady związane masami powietrza napływającymi z terenów Zagłębia Ostrawsko - Karwińskiego, ROW i GOP. Cechą charakterystyczną dla opadów przynoszonych z południowego - wschodu jest ich wyraźnie wyższa zasadowość, twardość ogólna i zawartość jonów wapnia. Kierunek napływu oraz charakter zanieczyszczeń wskazuje, że źródłem emisji jest huta w Trzyńcu.

Zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych. Wody Olzy i Bobrówki niosą wody nie odpowiadające normom, zanieczyszczone zróznicowanymi ściekami na całej długości ich cieszyńskich odcinków. Stopień zanieczyszczenia pozostałych badanych cieków jest różny, lecz substancjami zanieczyszczającymi są przede wszystkim związki azotu i fosforu. Wskazuje to na bytowo - rolniczy charakter zanieczyszczeń. Nie oznaczano jednak metali, brak również oznaczeń miana Coli w wodach cieków.

Wyniki kontroli jakości wody przeprowadzonej w 1997 roku przez Terenową Stację Sanitarno -Epidemiologiczną w Cieszynie świadczą o zanieczyszczeniu wód podziemnych.

W 33 studniach (na 40 skontrolowanych) woda była niezdatna do użytku, głównie z powodu zanieczyszczeń bakteryjnych, a w kilku przypadkach również wskutek ponadnormatywnej zawartości azotanów. Największe, aktualnie występujące niebezpieczeństwo skażenia wód podziemnych stanowią:

- mogilnik pestycydów w lesie Bielowiec - brak dokładnego rozpoznania obszaru zakopywania substancji toksycznych,
- stare wysypisko śmieci MPGK przy ul. Słowiczej, w meandrze Bobrówki - brak izolacji od wód gruntowych i wód rzeki, brak rozpoznania rodzaju i ilości zanieczyszczeń przenikających do wód. Szacunkowo zgromadzono tam 76 000 - 78 000 m³ odpadów o charakterze komunalnym (dane ZGK).
- stacja paliw przy bazie PKS, ze względu na nieszczelne zbiorniki paliw,
- zrzut ścieków Cieszyńskich Piwnic Win, głównie zanieczyszczane są wody powierzchniowe,
- istniejące dzięki wysypiska śmieci,
- szamba w budynkach użyteczności publicznej i wielorodzinnych.
- wprowadzanie ścieków w wielu gospodarstwach wprost do gruntu.

Zanieczyszczenie gleb. Skażenie roślin uprawnych. Badanie zawartości metali ciężkich w glebach użytkowanych rolniczo przeprowadziła w 1992 roku Okręgowa Stacja Chemiczno - Rolnicza w Gliwicach. Wyniki wskazują, że zawartość ołowiu przy drogach nie przekraczała maksymalnych wartości dopuszczalnych przez WHO i FAO. Pomiar zawartości Pb i Cd w uprawianych tam roślinach dowodzą jednak znacznej koncentracji tych pierwiastków w korzeniach i liściach buraków i ziemniakach (do 5,6 ppm Pb i 1,7 ppm Cd przy ul. Bielskiej w liściach buraczanych). Zawartość metali ciężkich (szczególnie ołowiu) w glebach ogrodów działkowych jest wyraźnie podwyższona. Najwięcej metali ciężkich zawierają próby pobrane w P.O.D. Karolinka, w rejonie ul. Krzywej. Liście i korzenie warzyw uprawianych we wszystkich ogrodach działkowych w Cieszynie zawierają zbyt dużo ołowiu. Badania zawartości metali ciężkich w ziołach rosnących na terenie Cieszyna prowadzone w sierpniu i wrześniu 1997 roku wykazały przekroczenie zalecanych dopuszczalnych zawartości Pb, Cd, Co, Ni i Zn.

1.13. Konflikty ekologiczne związane z planowanym przeznaczeniem terenu w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego

Obecne zapisy planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w części stanowią źródło potencjalnych konfliktów ekologicznych. Dyskusyjne zapisy obejmują :

- dopuszczanie do całkowitej zabudowy den dolinnych,
- przegradzanie dolin drogami bez zapewnienia ciągłości korytarzy ekologicznych,
- niewidocznienie w planie szeregu drobnych dolin wraz z porastającą je zielenią, posiadających istotne znaczenie dla ciągłości przestrzennej terenów otwartych,
- sposób oznaczenia w rysunku planu oraz zapis ustaleń dotyczących terenów leśnych,
- dopuszczenie rozproszonej zabudowy mieszkaniowej w terenach rolnych oraz częściowo nieprawidłowy podział terenów rolnych na tereny obwarowane zakazem zabudowy i nie posiadające tego zakazu,
- dopuszczanie do zabudowy terenów zalewowych,
- dopuszczenie do zabudowy stref osuwiskowych.

2. Wartości środowiska kulturowego

2.1. Obiekty i zespoły zabytkowe

Pozostałością historycznego rozwoju miasta są liczne zabytkowe zespoły i obiekty architektury sakralnej, usługowej, mieszkalnej i przemysłowej.

Ewidencja obiektów zabytkowych, jaką dysponował wojewódzki konserwator zabytków w Bielsku-Białej liczy ponad 1000 pozycji, lecz zawiera wiele nieścisłości - w tym obiekty już nieistniejące, przebudowane, itp. Przepuszczalnie lista ta obejmuje wszystkie budynki wzniesione przed rokiem 1945. Część obiektów, zwłaszcza położonych poza śródmieściem, pozbawiona jest większej wartości artystycznej i nie przedstawia wartości historycznej - tym bardziej jeśli znajdują się w otoczeniu współczesnej zabudowy. Ponieważ obowiązek prowadzenia ewidencji dóbr kultury nie wpisanych do rejestru zabytków został powierzony zarządom gmin (na mocy nowelizacji ustawy o ochronie dóbr kultury związanej z reformą ustrojową państwa (Dz.U. Nr 106/98 poz. 668, art. 18), wynikiem studium powinna być weryfikacja tego wykazu.

Z kolei rejestr zabytków jest zdecydowanie zbyt skromny i nie uwzględnia szeregu zasługujących na to obiektów, jak chociażby gmach Uniwersytetu Śląskiego, Klasztor Sióstr Boromeuszek.

Rejestr zabytków obejmuje 97 pozycji, w tym układ średniowieczny urbanistyczny Starego Miasta.

Decyzja o wpisie układu urbanistycznego do rejestru zabytków nie posiada załącznika graficznego i wymaga z tego względu aktualizacji.

TABL.5 REJESTR ZABYTKÓW CIESZYNA

Lp	lokalizacja	numer decyzji	opis	dokumentacja		numer działki	numer jednostki rejestrowej
1	3 MAJA 8	A-537/87	kamienica mieszkalna (dawniej nr 10)	-	-	44-92	44-15
2	BIELSKA 3	A-258/77	budynek z elewacją klasycystyczną z początku XIX w.	-	zielona karta	41-41/1	41-152
3	BIELSKA	A-443/86	Cmentarz ewangelicki, karta biała dla kaplicy neorenesansowej, krzyż kamienny z 1900 r.	biała karta	-	40-118	40-42
4	CIESZYN	A-416/85	UKŁAD URBANISTYCZNY	-	-		
5	FREDRY 3	A-417/87	budynek 2 - kondygnacyjny z XIX w.	-	-	42-85	różne
6	FREDRY 5	A-418/87	budynek 2 - kondygnacyjny z XIX w.	-	-	42-83	42-58
7	FREDRY 7	A-419/86	budynek 2 - kondygnacyjny z XIX w.	-	-	42-82/2	42-125
8	FREDRY 9	A-420/86	budynek 2 - kondygnacyjny z XIX w. z motywami bidermajer	-	-	42-80	42-123
9	FREDRY 11	A-421/86	budynek parterowy typu wiejskiego	-	-	42-79	42-124
10	GARNCARSKA 8	A-533/87	Sąd Rejonowy	-	-	41-43	41-11
11	GŁĘBOKA 1	A-223/77	budynek 2 - kondygnacyjny z XIX w.	-	zielona karta	43-117	43-140
12	GŁĘBOKA 8	A-224/77	budynek 3 - kondygnacyjny z elewacjami neoklasycystycznymi z połowy XIX w.	-	zielona karta	42-106	42-69
13	GŁĘBOKA 9	A-539/87	budynek 3 - kondygnacyjny z elewacją eklektyczną i neoklasycystyczną z końca XIX w.	-	zielona karta	43-56	43-168
14	GŁĘBOKA 11	A-535/87	budynek 3 - kondygnacyjny z elewacją eklektyczną neoklasycystyczną z końca XIX w.	-	-	43-55	43-131
15	GŁĘBOKA 15	A-536/87	budynek z elewacją neoklasycystyczną z drugiej połowy XIX w. z sienią Biblioteki Miejskiej z końca XIX w.	-	-	43-51	43-62

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i rozwoju miasta

Lp	lokalizacja	numer decyzji	opis	dokumentacja	numer działki	numer jednostki rejestrowej	
16	GŁĘBOKA 17	A-226/77	budynek z elewacją neoklasycystyczną z drugiej połowy XIX w.	-	zielona karta	43-49	43-125
17	GŁĘBOKA 19	A-227/77	budynek z elewacją neoklasycystyczną z drugiej połowy XIX w.	-	zielona karta	43-47	43-142
18	GŁĘBOKA 21	A-228/77	budynek z elewacją neoklasycystyczną z drugiej połowy XIX w.	-	zielona karta	43-45	43-65
19	GŁĘBOKA 23	A-229/77	budynek z elewacją neoklasycystyczną z drugiej połowy XIX w.	-	zielona karta	43-43	43-66
20	GŁĘBOKA 31	A-415/86/87	budynek z elewacją neoklasycystyczną z drugiej połowy XIX w.	-	-	43-32/1	43-146
21	GŁĘBOKA 37	A-230/77	budynek z XIX w.	-	zielona karta	43-29	43-145
22	GŁĘBOKA 39	A-231/77	budynek z elewacją neoklasycystyczną z drugiej połowy XIX w.	-	zielona karta	43-26	43-10
23	GŁĘBOKA 41	A-232/77	budynek z elewacją neoklasycystyczną z drugiej połowy XIX w.	-	zielona karta	43-25	43-14
24	GŁĘBOKA 43	A-233/77	budynek z elewacją moderne z lizenami z XX w.	-	zielona karta	43-24	43-73
25	GŁĘBOKA 48	A-234/77	budynek z elewacją neobarokową z XIX w.	-	zielona karta	42-65	42-32
26	GÓRNY RYNEK 7	A-210/77	budynek z elewacją eklektyczną z końca XIX w.	-	zielona karta	44-8	44-20
27	GÓRNY RYNEK 8	A-211/77	budynek z elewacją eklektyczną z końca XIX w.	-	zielona karta	44-7	44-21
28	GÓRNY RYNEK 9	A-212/77	budynek z elewacją eklektyczną z końca XIX w.	-	zielona karta	44-6/1	44-22
29	GÓRNY RYNEK 11	A-213/77	budynek z elewacją eklektyczną z końca XIX w.	-	zielona karta	44-3	44-94
30	HAŻLASKA	A-411/86	cmentarz żydowski stary	-	-	29-7	29-9
31	HAŻLASKA	A-412/86	cmentarz żydowski nowy	-	-	30-3/7	30-2
32	KATOWICKA	A-446/86	cmentarz komunalny	-	-	20-7/4	20-3
33	KOCHANOWSKIEGO 7	A-715/95	dawne gimnazjum katolickie, obecnie starostwo	-	-	42-142	42-11
34	KOCHANOWSKIEGO 14	A-259/77	i róg Szerokiej (konwikt Celesty), obecnie straż	-	zielona karta	42-147/1	42-12
35	LIBURNIA 1	A-236/77	Kościół Św. Jerzego	-	-	31-4/3	31-4
36	LIMANOWSKIEGO 9	A-205/77	dawny szpital wojskowy z XVIII i XIX w.	-	-	44-13/1	44-134
37	MENNICZA 12	A-208/77	budynek z elewacją neoklasycystyczną z drugiej połowy XIX w.	-	zielona karta	42-26	42-89
38	MENNICZA 22	A-207/77	budynek z elewacją neoklasycystyczną z końca XIX w.	-	zielona karta	42-34/1	42-121
39	MENNICZA 46	A-206/77	dawna mennica książęca, później pałac Błudowskich, obecnie Książnica Cieszyńska	-	zielona karta	42-46/1	42-42
40	MENNICZA 52	A-541/87	kamienica mieszkalna	-	-	42-68	42-135
41	MICHEJDY 20	A-260/77	dom Bractwa Kurkowego - tzw. Stara Strzelnica	-	zielona karta	33-29/1 33-29/2	33-16 33-65
42	NOWE MIASTO 11	A-214/77	budynek z początku XIX w.	-	zielona karta	43-94	43-43
43	NOWE MIASTO 19	A-215/77	budynek z elewacją z XIX w.	-	zielona karta	43-90	43-48
44	NOWE MIASTO 21	A-216/77	kamienica mieszkalna	-	zielona karta	43-89	43-147
45	NOWE MIASTO 27	A-217/77	budynek z elewacją barokową	-	zielona karta	43-86/2	43-24

Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego i rozwoju miasta

Lp	lokalizacja	numer decyzji	opis	dokumentacja		numer działki	numer jednostki rejestrowej
46	PL. DOMINIKAŃSKI	A-235/77	Kościół św. Marii Magdaleny	-	-	43-116	43-26
47	PLAC KOŚCIELNY 1-2-3	A-76/77	dawne gimnazjum ewangelickie	-	zielona karta	44-33	44-17
48	PLAC KOŚCIELNY 4	A-140/77	plebania ewangelicka wybudowana w XVIII w.	-	zielona karta	44-33	44-17
49	PLAC KOŚCIELNY	A-237/77	Kościół Ewangelicki Łaski Bożej	-	-	45-38/1	45-2
50	PLAC LONDZINA	A-240/77	Kościół Wniebowzięcia N.M.P.	-	-	33-41	33-11
51	PLAC LONDZINA	A-239/77	Kościół Przenajświętszej Trójcy	-	-	33-39/2	33-56
52	PLAC LONDZINA	A-241/77	Klasztor o.o. Bonifratrów	-	-	33-41	33-11
53	PLAC ŚWIĘTEGO KRZYŻA 1	A-538/87	pomnik - kamienny krzyż z Męką Pańską z końca XVIII w. oraz figura Matki Boskiej Bolesnej	-	-	43-114	43-147
54	PLAC TEATRALNY 1	A-542/87	teatr	-	-	42-90/2	42-23
55	PLAC WOLNOŚCI 7	A-540/87	szkoła podstawowa i liceum ogólnokształcące	-	-	44-34/2	44-132
56	PRZYKOPA 14	A-218/77	Książnica Cieszyńska	-	zielona karta	43-176	43-147
57	PRZYKOPA 15	A-219/77	budynek murowany parterowy z mostkiem	-	zielona karta	43-72	43-83
58	PRZYKOPA 17	A-220/77	budynek murowany parterowy z mostkiem	-	zielona karta	43-73 43-77	43-84 43-118
59	PRZYKOPA 25	A-221/77	budynek murowany parterowy	-	zielona karta	43-78	43-47
60	PRZYKOPA	A-442/86	Mury oporowe - pozostał. umocnień obronnych i podziemne korytarze (Limanowskiego)	-	-	43-165/3	43-167
61	RATUSZOWA 1	A-662/95	dawniej teatr (kino Piast)	-	-	43-136	43-19
62	RATUSZOWA 3	A-414/87	dom klasycystyczny z początku XIX w.	-	-	43-137/1	43-137
63	REGERA 6	A-245/77	dawny pałac Larischów, obecnie muzeum	-	zielona karta	43-147	43-1
64	RYNEK 1	A-246/77	ratusz klasycystyczny z przełomu XVIII i XIX w.	-	zielona karta	43-135	43-137
65	RYNEK 3	A-247/77	kamienica barokowa z XVIII w.	-	zielona karta	42-120	42-75
66	RYNEK 4	A-248/77	kamienica wczesnoklasycystyczna z przełomu XVIII i XIX w.	-	zielona karta	42-119	42-161
67	RYNEK 5	A-249/77	kamienica wczesnoklasycystyczna	-	zielona karta	42-118	42-76
68	RYNEK 6	A-250/77	apteka - kamienica barokowa z detalem klasycystycznym	-	zielona karta	42-117/2	42-156
69	RYNEK 8	A-251/77	kamienica z elewacją neoklasycystyczną z końca XIX w.	-	zielona karta	42-115	42-79
70	RYNEK 9	A-252/77	kamienica z elewacją eklektyczną neobarokową z końca XIX w.	-	zielona karta	42-114	42-154
71	RYNEK 14	A-253/77	dawna karczma (w piwnicach dawny wyszynk) z elewacją klasycystyczną z początku XIX w.	-	zielona karta	42-131/1	42-130
72	RYNEK 15	A-254/77	kamienica z elewacją secesyjną i portalem kamiennym z XV - XVI w.	-	zielona karta	42-130	42-99
73	RYNEK 17	A-255/77	kamienica z portalem barokowym	-	zielona karta	42-128/1	42-164
74	RYNEK 18	A-256/77	kamienica mieszczańska z podcieniami z elewacją frontową bidermajer z początku XIX w.	-	zielona karta	42-127/1	42-224
75	RYNEK 19	A-257/77	kamienica mieszczańska Konczakowskich z elewacją frontową wczesnoklasycystyczną	-	zielona karta	42-125/1	42-97
76	SEJMOWA 4	A-222/77	budynek murowany parterowy	-	-	43-57/1	43-147
77	SEJMOWA 6	A-261/77	budynek o charakterze neoklasycystycznym z połowy XIX w.	-	zielona karta	43-60/2	43-121

Lp	lokalizacja	numer decyzji	opis	dokumentacja	numer działki	numer jednostki rejestrowej
78	SEJMOWA 8	A-262/77	budynek z dekoracją bidermajer	-	zielona karta	43-64 43-57
79	SREBRNA 4	A-203/77	budynek z XIX w.	-	zielona karta	43-144 43-137
80	SREBRNA 5	A-204/77	budynek z XIX w.	-	-	43-150 43-30
81	SREBRNA 6	A-413/86	budynek z XIX w.	-	-	43-145 43-137
82	SZEROKA 1	A-68/77	dom barokowy 1608	-	zielona karta	42-136/1 42-106
83	SZEROKA 3	A-69/77	budynek o elewacji eklektycznej z XIX w.	-	zielona karta	42-137 42-105
84	SZEROKA 5-7	A-70/77	dwa budynki o neoklasycystycznych elewacjach z XIX w.	-	zielona karta	42-138 42-193
85	SZERSZNIKA 3	A-110/77	zabudowania pojezuickie klasztorne - obecnie hotel, dawny konwikt OO Jezuitów	-	zielona karta	42-132/1 42-137
86	SZERSZNIKA	A-238/77	kościół św. Krzyża	-	-	42-133/1 42-145
87	ŚRUTARSKA 39	A-263/77	dawny browar miejski	-	-	43-42 43-27
88	WYŻSZA BRAMA 8	A-71/77	dawny zajazd	-	zielona karta	44-30/1 44-18
89	WYŻSZA BRAMA 10	A-73/77	dawny zajazd "Pod królem polskim"	-	zielona karta	44-32/1 44-17
90	WYŻSZA BRAMA 16	A-72/77	dawny zajazd "Pod trzema murzynami"	-	zielona karta	44-33 44-17
91	WYŻSZA BRAMA 35	A-74/77	dom klasycystyczny dwukondygnacyjny	-	-	41-39/1 41-126
92	WZGÓRZE ZAMKOWE	A-242/77	rotunda romańska	-	-	28-15/7 28-30
93	WZGÓRZE ZAMKOWE	A-243/77	wieża piastowska z pierwszej połowy XIV w.	-	-	28-15/6 28-30
94	WZGÓRZE ZAMKOWE	A-209/77	Sztuczne ruiny	-	-	28-15/7 28-30
95	WZGÓRZE ZAMKOWE	A-680/92	Stanowiska archeologiczne	-	-	28-15/7 28-30
96	WZGÓRZE ZAMKOWE	A-244/77	Zamek z terenem Góry Zamkowej XIV - XV w.	-	-	28-15/1-4 28-15/7 28-28
97	AKACJOWA 11	A-360/78	Renesansowy dwór obronny	-	-	78-14 78-15

Znaczną wartość kulturową przedstawiają kapliczki i krzyże przydrożne, dotychczas nie objęte ochroną; na terenie miasta zidentyfikowano 31 takich obiektów.

Obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego - ogólny i szczegółowy - zawierają strefy ochrony konserwatorskiej - ścisłej i pośredniej.

2.2. Wartości kulturowe struktury przestrzennej

Wartości kulturowe Cieszyna sytuują go wśród najbardziej atrakcyjnych miast w Polsce. Małownicze położenie na wzgórzach między Olzą a Bobrówką, u podnóża Beskidów, wciąż dobrze zachowane zespoły urbanistyczne o ciekawej architekturze świadczą o bogactwie wielokulturowego dziedzictwa - to tylko kilka ważniejszych cech przestrzeni kulturowej Cieszyna.

Krajobraz miasta zawdzięcza swój niepowtarzalny urok przede wszystkim relacjom formalnym między zróżnicowaną rzeźbą terenu a tkanką, zabytkowej architektury, dzięki czemu sylweta śródmieścia nadal urzeka ciekawym rysunkiem - pomimo wielu późniejszych nawarstwień deformujących zalety historycznej kompozycji. Różnorodność krajobrazu budują trzy podstawowe komponenty, które łączą się ze sobą i uzupełniają. Są to :

- kompozycja przestrzenna,
- wartości materialne - obiekty (kulturowe - budynek, naturalne - zielen oraz forma terenowa),
- wartości niematerialne - atmosfera, "klimat - magia" miejsca (tradycja, legenda, wydarzenia).

Oznacza to, że uwzględnianie jedynie aspektu historycznego nie wyczerpuje wszystkich wartości reprezentowanych przez przestrzeń miejską. W analizie środowiska kulturowego Cieszyna wyróżniono, oprócz obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, względnie kwalifikujących się do objęcia określonymi formami ochrony, następujące kategorie wartości struktury przestrzennej miasta :

- wartości archeologiczne,
- wartości kompozycji urbanistycznej,
- miejsca - symbole,
- wartości tkanki miejskiej.

W odróżnieniu od czytelności kompozycji urbanistycznej zespołu staromiejskiego, w układzie przestrzennym całego miasta trudno doszukać się cech świadomej kompozycji urbanistycznej. Przebieg procesów urbanizacji w ostatnich dziesięcioleciach sprawił, że układ przestrzenny Cieszyna - zwłaszcza na jego peryferiach nosi cechy struktury amorficznej. Niestety, w tej materii Cieszyn podzielił los większości miast polskich.

2.2.1 Wartości archeologiczne.

Pod względem archeologicznym szczególnym miejscem w Cieszynie jest Wzgórze Zamkowe. Drugim miejscem penetracji archeologicznej jest teren piaskowni zlokalizowanej w Cieszynie Krasnej. Badania na tym terenie prowadzone są w trakcie opracowywania niniejszego dokumentu. Obecnie wiadomo, iż dokonano odkrycia 3 faz znaleziska :

1 faza - mezolit (starszy) ok. 9000 - 6000 lat pne.; zabytki krzemienne, brak zabytków nieruchomych, osadnictwo zalega na większości terenu (całości wzniesienia);

2 faza - okres wczesnego neolitu; ok. 4000 lat pne.; ślady osadnictwa ludności przybyłej z południa; obiekty nieruchome - jamy po ziemiankach; narzędzia krzemienne; występują w strefie brzeżnej, częściowo zniszczone przez orkę oraz już rozpoczętą eksploatację piasku;

3 faza zasiedleń - wczesna epoka żelaza, kultura lużycka, okres halsztacki ;

osadnictwo w strefie obrzeżnej wzniesień; fragmenty ceramiki, narzędzia krzemienne; częściowo zniszczone przez orkę oraz już rozpoczętą eksploatację piasku.

Badania te podlegają rejestracji naukowej i wstępnie przewiduje się, iż po przebadaniu nie będzie konsekwencji w postaci zakazu realizacji wcześniejszych zamierzeń. Znaleziska takie powodują postulat zapewnienia w tej okolicy nadzoru archeologicznego podczas prowadzenia wszelkich przyszłych prac inwestycyjnych.

2.2.2 Wartości kompozycji urbanistycznej

W analizie wartości kompozycji urbanistycznej wyróżniono następujące kategorie :

- Szczególnie wartościowe elementy układu urbanistycznego dające się wyodrębnić w analizie planu miasta. Zaliczono do nich :
 - Wzgórze Zamkowe,
 - Zespół staromiejski,
 - "Cieszyńską Wenecję" (wraz ze skarżą doliny Olzy),
 - charakterystyczne budynki : kościoły, Zamek, Ratusz, teatr, biblioteka, sądy, szpital, Dom Narodowy, dworzec kolejowy,
 - wybrane ulice : Głęboka, Wyższa Brama, Mennicza, Szersznika, Nowe Miasto, Przykopa, Młyńska, Garncarska, Michejdy, Kochanowskiego, Limanowskiego, Trzech Braci, Frysztacka, Schodowa, Kluckiego, Bóźnicza, Bednarska, Fredry, Śrutarska, Browarna, Katowicka, Korfantego, Stara Bielska,
 - skarpgę Olzy i łaski miejskie.
- Wartości widokowe, których interpretacja jest przedmiotem analizy fizjonomicznej (wartości krajobrazu miejskiego dokumentowane materiałem fotograficznym). Wyróżniono :
 - sylwety,
 - dominanty,
 - ciągi widokowe,
 - osie widokowe (osie kompozycyjne),
 - miejsca / punkty widokowe.

- Charakterystyczne wnętrza urbanistyczne (ważniejsze przestrzenie publiczne):
 - Rynek,
 - Ulica Głęboka,
 - "Cieszyńska Wenecja" - ul. Przykopa,
 - place i inne wnętrza urbanistyczne, m.in. Górny Rynek, Plac Kościelny, narożnik ulic Szerokiej i Szersznika.
- Elementy integrujące przestrzeń w skali urbanistycznej, inaczej : tworzące szkielet kompozycyjny układu przestrzennego (główne sekwencje przestrzeni publicznych, ważniejsze ciągi funkcjonalne, główne osie kompozycyjne).

W układzie przestrzennym śródmieścia Cieszyna wyróżniają się następujące relacje kompozycyjne :

- trójkąt wyznaczony dominantami : Wzgórze Zamkowe, Klasztor Elżbietanek i Kościół ewangelicko - augsburski;
- oś kompozycyjna wyznaczona następującymi miejscami : Wzgórze Zamkowe, budynek teatru, Rynek, zespół sądów.

2.2.3. Miejsca - symbole, miejsca znaczące i "miejsca magiczne".

Miejsca - symbole to miejsca o znaczeniu symbolicznym dla historii i życia miasta, przestrzenie o wyczuwalnej poetyce miejsca, charakterystycznym klimacie, "miejsca magiczne". W przestrzeni kulturowej Cieszyna można uznać jako :

- miejsca - symbole :
 1. Wieżę Piastowską,
 2. Rotundę romańską,
 3. Ratusz,
 4. Studnię Trzech Braci,
- miejsca znaczące :
 1. Teatr,
 2. Mennicę,
 3. Książnicę Cieszyńską,
 4. Dom Narodowy,
 5. Muzeum Cieszyńskie,
 6. Szpital ss. Elżbietanek,
 7. dawne koszary austriackie,
 8. klasztor ss. Boromeuszek,
 9. klasztor oo. Bonifratrów,
 10. kościół pw. św. Marii Magdaleny,
 11. kościół pw. Świętej Trójcy,
 12. kościół pw. Św. Jerzego,
 13. cmentarz żydowski zwany "starym",
 14. cmentarz żydowski zwany "nowym",
 15. cmentarz ewangelicki,
 16. cmentarz komunalny,
 17. Rynek.
- "miejsca magiczne" :
 1. Wzgórze Zamkowe,
 2. kościół Jezusowy parafii ewangelicko - augsburskiej,
 3. Uniwersytet Śląski,
 4. "Cieszyńska Wenecja",
 5. ulica Schodowa,
 6. ulica Młyńska Brama,
 7. ulica Trzech Braci,
 8. ulica Bóźnicza,
 9. ulica Kluckiego,
 10. ulica Stroma.

3. Demografia

3.1. Podstawowe charakterystyki demograficzne

Cieszyn, który przed reformą administracyjną w roku 1974 znajdował się w woj. katowickim, a potem przez 25 lat woj. bielskim, przez cały ten okres zachował cechy i procesy demograficzne charakterystyczne dla woj. katowickiego, a znacznie różniące go od województwa bielskiego.

- **Gęstość zaludnienia (1267 osób/km²)** w skali całego miasta jest znacznie wyższa niż przeciętna dla województwa śląskiego (397 osób/km²) oraz niż w miastach województwa (990 osób/km²).
- **Udział ludności w wieku produkcyjnym (60,9%)** jest nieco niższy od średniej dla województwa śląskiego (62,5%), ponieważ społeczeństwo Cieszyna jest statystycznie starsze niż populacja województwa. Liczba osób w wieku produkcyjnym wynosi 22,3 tys. osób i wzrasta.
- **Przyrost naturalny** od 10 lat przyjmuje nieznacznie ujemne wartości (w roku 1999 - 0,13‰), za sprawą niskiej liczby urodzeń. W województwie naturalny ubytek ludności wystąpił dopiero w roku 1996.
- **Liczba małżeństw** wyniosła w roku 1999 - 228, co oznacza duży wzrost w stosunku do poprzednich lat - od roku 1990 utrzymywała się bowiem na poziomie 180 rocznie, z niewielkimi odchyleniami (4,8 - 5,2 małżeństwa na 1000 mieszkańców).
- **Liczba urodzeń**, która w pod koniec lat 70-tych i w latach 80-tych wynosiła 500 - 580 rocznie, od początku lat 90-tych oscyluje w przedziale 330 - 380.
- **Liczba zgonów** od dwudziestu lat utrzymuje się na poziomie ok. 410 rocznie, wahając się w poszczególnych latach w granicach do 10%.
- **Przyrost migracyjny** jest głównym czynnikiem wzrostu zaludnienia miasta. W latach 1978 - 1997 przyrost naturalny wyniósł w sumie 856 osób, zaś przyrost w wyniku migracji - 6527.

TABL. 6 STRUKTURA DEMOGRAFICZNA LUDNOŚCI CIESZYNA

MIASTO CIESZYN		LUDNOŚĆ wg danych TBD PESEL stan na 31.12.1998 r.				
		razem	razem	mężczyźni	kobiety	
ludność w wieku						
przedszkolnym	0-2	2437	926	494	432	
	3-6		1511	771	740	
szkolnym		2920	2920	1449	1471	
szkoły średniej	7-12	3693	1882	970	912	
	13-15		1811	938	873	
produkcyjnym "mobilnym" (19-44 l.)	najczęstszego zawierania małżeństw	5782	19-21	1801	943	858
			22-23	1087	549	538
			25-29	2894	1414	1480
	pozostali	8262	30-34	2309	1106	1203
			35-39	2598	1231	1367
			40-44	3355	1624	1731
produkcyjnym "niemobilnym" (45-59 l. kobiety, 45-64 l. mężczyźni)	45-49	9076	3329	1555	1774	
	50-54		2211	1020	1191	
	55-59		1976	973	1003	
	60-64		1560	714	846	
emerytalnym	65-69	4391	1457	601	856	
	70-74		1213	426	787	
	75-79		894	265	629	
	80 i w.		827	204	623	
RAZEM LUDNOŚĆ			36561	17247	193148	
w tym w wieku:						
przedprodukcyjnym			9050	4622	4428	
produkcyjnym			22274	11129	11145	
poprodukcyjnym			5237	1496	3741	
współczynnik obciążenia demograficznego			64.1	55.0	73.3	

3.2. Przestrzenne rozmieszczenie ludności

Przestrzenne rozmieszczenie ludności w jednostkach urbanistycznych wydzielonych w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego, po 8 latach realizacji planu odbiega od przyjętych założeń.

TABL. 7 ROZMIESZCZENIE LUDNOŚCI W JEDNOSTKACH URBANISTYCZNYCH PLANU OGÓLNEGO

JEDNOSTKA	LICZBA MIESZKAŃCÓW			ZMIANY ZALUDNIENIA W LATACH 1985 - 1997	
	WG PLANU OGÓLNEGO		STAN W 1997 R.	1985 - 1990	1990 - 1997
	STAN R. 1985	PROGNOZA R. 1990			
A ŚRÓDMIEŚCIE	7185	7220	6053	35	-1167
B MAŁA ŁĄKA	575	530	436	-45	-94
C LIBURNIA	9227	10200	9571	973	-629
D BOBREK	2344	3040	3817	696	777
E PODGÓRZE	7598	7970	7945	372	-25
F BŁOGOCICE	5445	5560	5126	115	-434
G BOGUSZOWICE	430	400	361	-30	-39
H MARKLOWICE	590	550	935	-40	385
J KALEMBICE	765	820	970	55	150
K PASTWISKA	936	1000	1712	64	712
L KRASNA	478	500	525	22	25
M GUŁDOWY	180	190	193	10	3
N MNISZTWO	407	520	388	113	-132
RAZEM	36163	38500	38115	2337,0	-468

Gęstość zaludnienia obliczona w granicach terenów wyznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową wskazuje, iż przeważająca część terenów mieszkaniowych w Cieszynie została wykorzystana nie więcej niż w połowie. Na 56% z ogólnej powierzchni 740 ha terenów osiedleńczych gęstość zaludnienia nie przekracza 20 osób na 1 ha.

3.3. Prognoza zmian zaludnienia

Prognoza demograficzna (uwzględniająca, zgodnie z dotychczasowymi trendami, pozytywny wpływ migracji) przewiduje, że w okresie 18 lat - pomiędzy rokiem 1998 a 2015 - liczba mieszkańców Cieszyna powiększy się o ok. 400 - 1900 osób, zależnie od wariantu przyjętych założeń prognozy (stanowi to od 1 do 5% stanu ludności w stosunku do końca 1998 r.).

W roku 2015 liczba stałych mieszkańców Cieszyna powinna więc mieścić się w przedziale od 36,9 tys. do 38,5 tys. osób.

Nastąpią gwałtowne **zmiany w strukturze wiekowej ludności** :

- Należy przewidywać wzrost liczby dzieci w wieku przedszkolnym - w okresie do 2015 r. o 25 - 50%. Jedynie dalszy spadek liczby urodzeń mógłby zahamować ten proces.
- Do roku 2005 o 31% ulegnie zmniejszeniu liczba dzieci szkolnych. Jeśli utrzyma się niska liczba urodzeń, to spadek będzie trwały i w roku 2015 liczba dzieci w wieku 6-12 lat będzie o 20% niższa od obecnej. W wypadku realizacji optymistycznych założeń, w roku 2015 liczba dzieci szkolnych powróci do obecnego stanu.
- Liczba młodzieży w 13 - 18 lat zmniejszać się będzie do roku 2010, osiągając stan o 40% niższy od obecnego, a w roku 2015 - niższy o 27 - 36%.
- Szybko wzrastać będzie liczba ludności w wieku poprodukcyjnym, zwłaszcza od roku 2010, osiągając w roku 2015 poziom o 42% wyższy od obecnego - ok. 7450 osób.
- Zasoby pracy miasta.
Liczba osób w wieku produkcyjnym wynosi ok. 22,5 tys. osób i będzie wzrastać wskutek wejścia w wiek produkcyjny roczników należących do wyżu demograficznego z początku lat 80-tych. Przyrost zasobów pracy będzie największy w horyzoncie roku 2005 i wyniesie co najmniej 800 osób; po tym okresie będzie się zmniejszać.

- W wyniku demograficznego starzenia się populacji mieszkańców Cieszyna, a także postępującego wydłużania przeciętnego trwania życia, nastąpi znaczny **wzrost liczby gospodarstw domowych** (do roku 2005 - 2010 o około 500 gospodarstw), a jednocześnie zmniejszy się przeciętna wielkość gospodarstwa - do ok. 2,5 osoby. Po roku 2010 liczba gospodarstw domowych może ponownie się obniżyć.

TABL. 7 PROGNOZA ZALUDNIENIA CIESZYNA DO ROKU 2015

		LICZBA LUDNOŚCI				
WARIANT A - pesymistyczny		1998	2000	2005	2010	2015
L U D N O Ś Ć	RAZEM	36561	36720	36710	36875	36910
	0 - 6 lat	2437	2560	2870	2885	3020
	7 - 12 lat	2920	2625	2020	2405	2375
	13 - 18 lat	3693	3580	2800	2195	2355
	19 - 29 lat	5782	6070	6535	5970	4745
	30 - 44 lat	8262	7795	7120	7625	8420
	45 - 59K/64M lat	8230	8760	9770	9525	8565
	60K/65M i więcej lat	5237	5330	5595	6270	7430
	przedprodukcyjnym	9050	8765	7690	7485	7750
	produkcyjnym	22274	22625	23425	23120	21730
poprodukcyjnym	5237	5330	5595	6270	7430	
WARIANT B - optymistyczny		1998	2000	2005	2010	2015
L U D N O Ś Ć	RAZEM	36561	36845	37380	37985	38470
	0 - 6 lat	2437	2705	3555	3540	3660
	7 - 12 lat	2920	2625	2025	2850	2965
	13 - 18 lat	3693	3570	2795	2205	2690
	19 - 29 lat	5782	6070	6535	5970	4740
	30 - 44 lat	8262	7790	7110	7620	8420
	45 - 59K/64M lat	8230	8765	9765	9525	8565
	60K/65M i więcej lat	5237	5320	5595	6275	7430
	przedprodukcyjnym	9050	8900	8375	8595	9315
	produkcyjnym	22274	22625	23410	23115	21725
poprodukcyjnym	5237	5320	5595	6275	7430	

4. Gospodarka

Liczba pracujących na terenie miasta wynosi 15,6 tys., w tym w zakładach produkcyjnych i transportowych zatrudniających powyżej 5 osób - ok. 6,3 tys. osób. Struktura zatrudnienia podlega szybkim przemianom strukturalnym - spada liczba pracujących w przemyśle i budownictwie, wzrasta w sektorze usług, zwłaszcza komercyjnych. **Udział dojeżdżających do pracy** na terenie Cieszyna w ogólnej liczbie pracujących wynosi ok. 40% (dane na podstawie ankiety jednostek produkcyjnych i usługowych, która objęła 9000 spośród ogółu pracujących).

Bezrobocie. Liczba zarejestrowanych bezrobotnych szybko wzrasta. Na koniec roku 1997 wynosiła 760 osób, w 1998 r. - 950 osób, w 1999 r. - 1500. Na proces ten składają się redukcje zatrudnienia w przedsiębiorstwach oraz przyrost liczby młodzieży w wieku produkcyjnym.

Podmioty gospodarcze. Na terenie miasta jednocześnie zachodzi proces ograniczania aktywności tradycyjnych przemysłów tworzących bazę ekonomiczną oraz proces rozwoju nowych przedsiębiorstw prywatnych - często w całkowicie nowych branżach gospodarki.

Gospodarkę miasta tworzy ok. 4000 podmiotów, z czego 75% to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. W systemie REGON na koniec roku 1999 zarejestrowanych było ok. 4300 jednostek. Liczba ich systematycznie wzrasta, lecz znaczny odsetek stanowią podmioty faktycznie nie prowadzące działalności (jest to wniosek wynikający z przeprowadzonej w ramach studium ankiety). Wprowadzenie nowych przepisów o ubezpieczeniu społecznym i zdrowotnym spowoduje zapewne urealnienie tych liczb.

Sektor publiczny tworzą 202 jednostki, w tym 77 jednostek państwowych (z tego 7 to przedsiębiorstwa). **W sektorze prywatnym** działa 219 spółek prawa handlowego, w tym 75 z udziałem kapitału zagranicznego. Liczba spółek prawa handlowego i podmiotów zagranicznych wzrasta o ok. 10% rocznie - jest to bardzo dobra dynamika.

Liczba spółek prawa handlowego na 1000 pracujących (wskaźnik obrazujący rozwój sektora prywatnego gospodarki) wynosi 14. Jest to wskaźnik bardzo wysoki, równy wskaźnikowi dla miasta Katowice (14,1) i o wiele wyższy niż średnia wartość dla miast dawnego woj. katowickiego (7,9). Świadczy to o wysokiej atrakcyjności Cieszyna, podobnie jak znaczna liczba banków obecnych w mieście - 11 (dla porównania, w większych Czechowicach-Dziedzicach reprezentowane są tylko 4 banki).

Specyfika struktury gospodarczej. Cieszyn jest tradycyjnym, dobrze rozwiniętym ośrodkiem handlowo-usługowym. W mieście działa blisko 640 sklepów, zatrudniających 1670 osób. Daje to bardzo wysoki wskaźnik 44 osób pracujących w handlu na 1000 mieszkańców (dla porównania - w woj. śląskim średnia wynosi 27/1000, w Katowicach - 38/1000, w Bielsku Białej - 37/1000, w Pszczynie - 34/1000, w Rybniku - 33/1000, w Raciborzu - 32/1000, w Gliwicach - 30/1000).

Specyficznym, a zarazem istotnym dla miasta sektorem gospodarki jest obsługa ruchu na przejściach granicznych. Granicę w Cieszynie przekracza rocznie ok. 22 mln osób oraz 2,75 mln samochodów. Dla budżetu miasta bezpośredni skutek przynosi obsługa ruchu osobowego, przede wszystkim w postaci handlu przygranicznego na targowiskach. Siedem stałych targowisk ma 2400 punktów sprzedaży (z tego blisko 750 czynnych codziennie) i powierzchnię łączną 32 tys. m². Wpływy z opłaty targowej w r. 1998 stanowiły blisko 16% dochodów własnych budżetu miasta (7% dochodów miasta ogółem).

Stosunkowo słabo wykorzystane pozostają możliwości obsługi ruchu towarowego. Przy liczbie pojazdów TIR odprawianych rocznie w Boguszowicach - sięgającej 275 tys. (750 na dobę), rozwój usług związanych z obsługą transportu i kierowców ma znaczny potencjał do wykorzystania.

Najwięksi pracodawcy w mieście (zatrudniający ponad 100 osób) to: Szpital Śląski, Polifarb Cieszyn-Wrocław S.A., Celma Maszyny Elektryczne, Kraft Jacobs Suchard Polska Sp. z o.o. - Oddział Olza, Urząd Celny, Elektrometal, FACH, Komenda Powiatowa Policji, Uniwersytet Śląski, Lakma, Cieszyńska Drukarnia Wydawnicza, Energetyka Cieszyńska, Przedsiębiorstwo Komunikacji Samochodowej, Zakład Gospodarki Komunalnej, PSS Społem, Atal, Zakłady Mięsne J.i P. Gawłowski S.C., Energetyka Beskidzka, Dromex, ZOZ, Urząd Miejski, Starostwo Powiatowe, Poczta Polska, Zespół Szkół Ekonomiczno-Gastronomicznych, Zakład Budynków Miejskich, Cieszyńskie Zakłady Kartoniarskie.

Znaczenie rolnictwa dla gospodarki miasta systematycznie maleje; z pracy w tym sektorze utrzymuje się ok. 140 osób (0,9% ogółu pracujących).

TABL. 8 STRUKTURA WIELKOŚCI GOSPODARSTW ROLNYCH W ROKU 1996 (SPIS ROLNY)

		ogółem	gospodarstwa rolne wg wielkości użytków rolnych			
			do 1 ha	1 - 2 ha	2 - 3 ha	3 ha i więcej
		w hektarach				
powierzchnia gospodarstw	miasta *) razem	22288	5714	6237	3658	6678
	Cieszyn	1491	369	276	125	720
liczba gospodarstw	miasta *) razem	17072	12008	3167	1005	892
	Cieszyn	1501	1200	184	44	73
śr. wielkość gospodarstwa	miasta *) razem	1,3	0,5	2,0	3,6	7,5
	Cieszyn	1,0	0,3	1,5	2,8	9,9
		struktura procentowa				
powierzchnia gospodarstw	miasta *) razem	100%	25,6%	28,0%	16,4%	30,0%
	Cieszyn	100%	24,7%	18,5%	8,4%	48,3%
liczba gospodarstw	miasta *) razem	100%	70,3%	18,6%	5,9%	5,2%
	Cieszyn	100%	79,9%	12,3%	2,9%	4,9%

*) miasta woj. bielskiego

Na terenie miasta funkcjonuje kilka dużych gospodarstw rolnych oraz Spółdzielnia Rolnicza z Golezowa. W strukturze wielkości gospodarstw rolnych korzystniejszy niż w miastach byłego woj. bielskiego jest udział gospodarstw większych, o powierzchni większej niż 3 ha.

Jednak mniejsza średnio wielkość gospodarstw małych sprawia, że nasila się proces zaprzestawania upraw gruntów rolnych i ich dzielenia - w celu zmiany sposobu użytkowania.

5. Zasoby i rynek nieruchomości.

Cieszyn posiada znaczne zasoby niewykorzystanych terenów, przeznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę o różnej funkcji.

Łączna powierzchnia takich terenów przewyższa powierzchnię istniejących terenów zabudowanych, wynoszącą ok. 628 ha :

TABL. 9 ZASOBY GRUNTÓW NA TERENIE MIASTA

kategoria	liczba działek	powierzchnia w ha		% pow. miasta ¹⁾	w tym na terenach przeznaczonych na cele rolnicze i zieleni miejskiej	
		łączna	średnia		liczba działek	pow. w ha
działki zabudowane ²⁾	4 782	627,7	0,1307	21,9%	207	40,8
tereny budowlane ³⁾	532	342,9	0,6445	11,9%	-	-
działki przeznaczone pod zabudowę w części	238	286,6	1,2042	10,0%	236	188,4
działki rolne z zabudową (siedliskowe)	183	332,5	1,8170	11,7%	183	332,5
wolne działki	2 167	244,3	0,1127	8,5%	352	54,5

¹⁾ suma pow. graficznej działek na terenie miasta = 2850,49 ha
²⁾ bez dróg
³⁾ tereny przeznaczone pod zabudowę, niepodzielone na działki budowlane

Największe rezerwy dotyczą terenów przeznaczonych obecnie pod zabudowę mieszkaniową. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej zajmują 512 - 520 ha na 4400 działkach ewidencyjnych. Rezerwy obejmują ok. 2200 działek o łącznej powierzchni 399 ha, w tym :

- blisko 1600 działek o parametrach właściwych dla zabudowy jednorodzinnej (łączna powierzchnia - 155 ha),
- ok. 240 dużych działek, przeznaczonych pod zabudowę tylko w części - na głębokości ok. 50 - 60 m od drogi, w wypadku których częste są wnioski o dopuszczenie do zabudowy pozostałej części (łączna powierzchnia - ponad 63 ha),
- ponad 180 ha gruntów pozbawionych odpowiednich podziałów lub dostępu do drogi, z czego 40 ha zajmują tereny pod budownictwo wielorodzinne.

Miasto Cieszyn dysponuje ok. 25% udziałem w zasobach wolnych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe. Jest to wielkość pozwalająca na prowadzenie działań regulacyjnych na lokalnym rynku nieruchomości oraz na aktywne wspieranie rozwoju budownictwa mieszkaniowego.

Zasoby gruntów miejskich przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe obejmują:

- ok. 175 działek o łącznej powierzchni 14,15 ha (średnia pow. ok. 800 m²);
- 89 ha terenów wymagających regulacji zasad zabudowy (pod budownictwo wielorodzinne lub jednorodzinne), a w części także - budowy dróg dojazdowych;
- działki częściowo przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe o łącznej powierzchni 10 ha, z tego pod budownictwo - ok. 3,5 ha.

Pomimo znacznej podaży gruntów budowlanych, nasila się zjawisko obrotu działkami wydziałanymi na terenach nie przeznaczonych obecnie pod zabudowę mieszkaniową (rolnych, zieleni nieurządzonej lub izolacyjnej itp.). Nabywcy tych nieruchomości występują następnie z wnioskami o dokonanie zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w celu umożliwienia im zabudowy.

Zasoby terenów przeznaczonych w planie pod zabudowę przemysłową (w tym składy, transport itp.) oraz usługową są również znaczne, jednakże większość z nich posiada braki praktycznie uniemożliwiające ich wykorzystanie, lub znacznie podnoszące koszty zagospodarowania - takie jak brak dojazdu, brak uzbrojenia oraz ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z konfliktów z istniejącą infrastrukturą techniczną, trudnych warunków fizjograficznych, zagrożenia powodzią itp.

W rezultacie :

- na ok. 160 ha terenów o przeznaczeniu przemysłowo - transportowo - składowym niewykorzystane jest ponad 45 ha, ale połowa z tej powierzchni - tereny położone w Gułdowach - nie jest przygotowana do zainwestowania i ze względów ochrony przyrody i krajobrazu powinna pozostać niewykorzystana;
- z 46 ha terenów przeznaczonych pod usługi rzemiosła, niewykorzystanych jest blisko 30 ha, z tego 1/3 można wykluczyć ze względu na brak infrastruktury;
- z 63 ha terenów przeznaczonych pod rozwój skoncentrowanych usług komercyjnych, szczególnie wzdłuż ulicy Granicznej, niezagospodarowanych jest 46 ha, a co najmniej połowa z tej powierzchni jest bardzo trudna do zagospodarowania (brak bezpośredniej dostępności komunikacyjnej, uzbrojenia);
- niezagospodarowane pozostanie 6,5 ha terenów przeznaczonych pod usługi związane z obsługą ruchu tranzytowego w Boguszowicach - na południe od terminalu; w tym wypadku na przeszkodzie stoją niekorzystne warunki fizjograficzne.

Rynek nieruchomości zaczął rozwijać się później niż w miastach centralnej części województwa. Ze względu na dużą podaż gruntów na rynku, jednostkowe ceny w transakcjach utrzymują się na niskim poziomie.

Do roku 1998 wzrost cen gruntów odpowiadał postępowi inflacji. Od tego czasu wyraźniej zaczęła rysować się tendencja wzrostowa : oficjalne ceny transakcyjne za grunty pod zabudowę mieszkaniową zaczęły przekraczać 20 zł, a pod usługi - 40 zł za 1 m².

Wiodącym sektorem rynku (pod względem liczby transakcji i wartości obrotów) jest w tej chwili budownictwo mieszkaniowe, natomiast podwyższanie wartości gruntów rozpoczyna się od działek o przeznaczeniu usługowym lub mieszkaniowo-usługowym. Stopniowo rozwija się też obrót nieruchomościami zabudowanymi.

W najbliższym czasie spodziewać się można znacznej podaży nieruchomości o przeznaczeniu gospodarczym - co wiąże się z restrukturyzacją dawnych przedsiębiorstw państwowych. Na podstawie badań ankietowych stwierdzono popyt na lokale biurowe o dobrym standardzie, w ilości ok. 5000 m², uzbrojone działki pod działalność gospodarczą, a także na obiekty do wynajęcia na cele działalności gospodarczej (produkcyjnej, składowej).

6. Zasoby mieszkaniowe

Zasoby mieszkaniowe w Cieszynie obejmują (wg stanu na koniec 1998 r.) - 12352 mieszkania z 43891 izbami o powierzchni użytkowej 782960 m². Przyrost liczby mieszkańców wynosi przeciętnie 40 - 50 rocznie, ale w najbliższych latach należy się spodziewać większej dynamiki budownictwa; wynika to z dużej liczby wydawanych pozwoleń na budowę.

Zasoby komunalne (1378 mieszkań) stanowią 11,1% ogólnej liczby. W znacznej mierze skupione są na terenie historycznego śródmieścia.

Wielkość mieszkań. Przeciętne mieszkanie w Cieszynie ma powierzchnię 63,4 m² (składa się z 3,55 izby) i zamieszkiwane jest średnio przez 2,86 osoby, a na jedną osobę przypada 22,2 m². Ten standard jest wyraźnie korzystniejszy niż przeciętne wielkości dla miast województwa.

Wiek zasobów. 20,6% ludności miasta zamieszkuje w zasobach mieszkaniowych zbudowanych przed 1945 rokiem. W mieście znajduje się ok. 790 budynków wzniesionych przed 1918 rokiem, w których jest 2545 mieszkań (20,6% zasobów) oraz 530 budynków zbudowanych w okresie 1918 - 1944, z 1050 mieszkańami (8,6% zasobów). Mieszkania w budynkach zbudowanych w ostatnich 10 latach stanowią 12,5% ogółu zasobów.

7. Infrastruktura społeczna

Poziom wyposażenia w infrastrukturę społeczną, pomimo lokalnych niedoborów (głównie wielorodzinne osiedla mieszkaniowe) wyróżnia Cieszyn korzystnie na tle miast regionu; jedynym wyjątkiem jest niewystarczająca powierzchnia terenów zieleni miejskiej i sportowo - rekreacyjnych. Dziedzina, w której Cieszyn zajmuje wyraźnie lepszą pozycję jest potencjał szkolnictwa wyższego i ponadpodstawowego, kultura (m.in. własny teatr) i ochrona zdrowia.

Bazę materialną infrastruktury społecznej tworzą:

- w zakresie edukacji: 2 szkoły wyższe (filia Uniwersytetu Śląskiego oraz Nauczycielskie Kolegium Języków Obcych), 4 licea ogólnokształcące dla młodzieży i 1 dla dorosłych, 5 szkół policealnych, szkoła muzyczna I i II stopnia, 25 średnich szkół zawodowych dla młodzieży i 10 dla dorosłych, 5

zasadniczych szkół zawodowych, 3 gimnazja publiczne i 1 społeczne, 7 szkół podstawowych publicznych, 2 społeczne i 1 specjalna, 15 przedszkoli;

- w zakresie ochrony zdrowia: 2 szpitale (758 łózek), 11 przychodni, w tym 5 rejonowych, stacja pogotowia ratunkowego, 2 żłobki, 11 aptek;
- w zakresie pomocy społecznej: 4 domy pomocy społecznej, dom dziecka, specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy, dom spokojnej starości, noclegownia i punkt interwencji kryzysowej Centrum Pomocy Rodzinie, ośrodek kryzysowy,
- w zakresie kultury: Cieszyński Ośrodek Kultury Dom Narodowy, Teatr Miejski, kino, amfiteatr, Książnica Cieszyńska, Muzeum, 5 placówek bibliotecznych, filia Wojewódzkiej Biblioteki Pedagogicznej, oraz Biblioteka Uniwersytetu Śląskiego;
 - w zakresie turystyki, sportu i rekreacji: 4 hotele, 1 schronisko młodzieżowe, Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, 2 kryte pływalnie, 1 kąpielisko otwarte, lodowisko, stadion, 8 kortów tenisowych, tor kajakowy;
 - 9 ogrodów działkowych z 1014 działkami, o łącznej powierzchni 43,5 ha;
 - w zakresie gastronomii: 946 sklepów, 16 restauracji, 14 kawiarni i ok. 60 barów.

8. Infrastruktura techniczna

Przy obecnych prognozach rozwoju miasta, infrastruktura techniczna nie stwarza istotnych ograniczeń. Wystarczające jest zaopatrzenie w wodę (ze stacji Pogórze), realizowane przez komunalną spółkę Wodociągi Ziemi Cieszyńskiej, której Cieszyn jest udziałowcem.

Miasto ma nową biologiczną oczyszczalnię ścieków o znacznej rezerwie przepustowości.

Opracowano założenia do planu energetycznego i plan energetyczny dla miasta. Wynika z niego, że nie ma zagrożenia od strony zaopatrzenia w energię dla realizacji celów rozwojowych. Niemal wszystkie możliwe do przeznaczenia pod inwestycje obszary mogą korzystać z alternatywnych nośników energii do celów grzewczych. Cieszyn posiada własne źródło ciepła - miejską elektrociepłownię, która jest jednym z pierwszych zakładów w Polsce, w którym uruchomiono skojarzone wytwarzanie energii cieplnej i elektrycznej.

Infrastruktura telekomunikacyjna i teletechniczna aktualnie podlega modernizacji i rozbudowie, przy zastosowaniu najbardziej nowoczesnych technologii światłowodowych.

9. Przeznaczenie terenów.

Podstawowymi dokumentami, w oparciu o które prowadzona jest gospodarka przestrzenna, są:

- Plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony uchwałą nr XXXIV/207/92 Rady Miejskiej w Cieszynie z 25.06. 1992 r.,
- Miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego i rewitalizacji Zespołu Staromiejskiego w Cieszynie, zatwierdzony uchwałą Miejskiej Rady Narodowej z 27.04 1988 r.

Jak stwierdzono w wykonanej przed sporządzeniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ocenie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, plany te zawierają szereg ustaleń rodzących obecnie problemy w wykonaniu, wynikających z :

- dezaktualizacji założeń programowych,
- formy ustaleń, nie uwzględniającej dzisiejszych wymogów związanych z tworzeniem prawa miejscowego, co komplikuje wydawanie decyzji administracyjnych,
- nieuwzględnienia przepisów szczególnych, w oparciu o które obecnie należy tworzyć plany miejscowe,
- nieuwzględnienia praw własności nieruchomości.

Plany miejscowe sporządzone w oparciu o przepisy ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym obejmują stosunkowo niewielkie fragmenty miasta, o powierzchni od kilku do kilkunastu hektarów; w przeważającej mierze ich rola polega na regulacji zasad rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Łączna powierzchnia terenów objętych nowymi planami wynosi 41 ha, co stanowi ok. 1,4% powierzchni miasta.