

## Waloryzacja terenów

położonych na obszarze objętym uchwałą nr V/52/19  
Rady Miejskiej Cieszyna z 27.02.2019 r. w sprawie  
przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla obszaru

Śródmieścia Cieszyna,

pod kątem możliwości ich

wykorzystania jako terenów zieleni

**Zamawiający:**

Miasto Cieszyn  
ul. Rynek 1, 43-400 Cieszyn



**Autor opracowania:**

Buława sp. z o. o.  
ul. Głęboka 25/108, 43-400 Cieszyn  
[bulawa@bulawa.com.pl](mailto:bulawa@bulawa.com.pl)  
[www.bulawa.com.pl](http://www.bulawa.com.pl)



**Zespół autorski:**

dr inż. arch. Bartłomiej Buława  
dr n. biol. Tomasz Beczała  
mgr inż. arch. Iga Bieszczanin  
mgr Irena Kwaśny  
przy współpracy Pracowników UM Cieszyn

**© Buława sp. z o.o.**

prawa autorskie i pokrewne zastrzeżone

Cieszyn, luty-maj 2020, ed.21, 07.05.2020

## SPIS TREŚCI

1. Zakres merytoryczny i cel opracowania .....	4
2. Podstawy opracowania i uwarunkowania .....	5
3. Definicje i nazewnictwo .....	7
4. Przyjęta metodyka.....	11
5. Klasyfikacja i waloryzacja zieleni.....	14
6. Problemy, potencjały, wytyczne.....	16

PLANSZA 1: CZĘŚĆ ANALITYCZNA – INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO ZIELENI  
NA TLE STRUKTURY WŁASNOŚCI, skala 1:1000

PLANSZA 2: CZĘŚĆ ANALITYCZNA – INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO ZIELENI  
NA TLE ORTOFOTOMAPY, skala 1:1000

PLANSZA 3: PROPONOWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZIELENI, skala 1:1000

PLANSZA 4: ZESTAWIENIE INWENTARYZACJI W ZAKRESIE TERENÓW ZIELENI I PROPO-  
NOWANYCH ZMIAN, skala 1:1000



Fot. 1 Parklet przy ul. Przykopa, opracowanie własne

## 1. Zakres merytoryczny i cel opracowania

Przedmiotem opracowania jest „waloryzacja terenów położonych na obszarze objętym uchwałą nr V/52/19 Rady Miejskiej Cieszyna z 27.02.2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Śródmieścia Cieszyna, pod kątem możliwości ich wykorzystania jako terenów zieleni”. Powierzchnia opracowania wynosi **67,5 ha**, co stanowi ok. **2,3%** powierzchni miasta Cieszyn.

Zakres opracowania określony w umowie z dnia 9 stycznia 2020 pomiędzy Gminą Cieszyn (Zamawiającym) a BUŁAWA sp. z o.o. (Wykonawcą) zawiera inwentaryzację i waloryzację istniejących terenów zieleni i innych terenów biologicznie czynnych oraz zieleni historycznej, analizę możliwości wprowadzenia retencji wód opadowych i wskazanie potencjalnych terenów zieleni dla obszaru Śródmieścia Cieszyna. Opracowanie będzie wykorzystane przy tworzeniu dokumentów planistycznych (mpzp) i w pracach koncepcyjnych dotyczących wizji Śródmieścia, jak i całego miasta. Ze względu na celowość wskazywania związków zieleni z innymi aspektami przestrzenno-rozwojowymi, ekonomiczno-społecznymi i przyrodniczymi oraz strategią rozwoju, opracowanie merytorycznie dotyczy problematyki:

- kompozycji krajobrazowej i urbanistycznej,
- systemów przyrodniczych,
- systemów kanalizacji deszczowej, retencji wód opadowych, gospodarki wodami deszczowymi, zasklepiania powierzchni miasta,
- kształtowania systemu przestrzeni publicznych i rewitalizacji,
- rozwiązań komunikacyjnych, organizacji ruchu (wyznaczania stref pieszych i ograniczenia ruchu kołowego).

Jednak ze względu na przedmiot umowy, problematyka ta została zaledwie zasygnalizowana, a przedstawione rozwiązania w tych zagadnieniach mają charakter fragmentaryczny. Ma to na celu wskazanie zasadności dalszych analiz i prac strategiczno-koncepcyjnych w tych obszarach.



Fot. 2 Podwórkę przy ul. Stromej, opracowanie własne

## 2. Podstawy opracowania i uwarunkowania

### 2.1. Podstawy opracowania

- Inwentaryzacja terenu wykonana w dniach 31 stycznia-13 marca 2020 r. wraz z późniejszymi aktualizacjami.
- Ortofotomapa i mapa zasadnicza udostępnione przez Zamawiającego.
- „Wykaz działek stanowiących tereny zieleni (...) wraz z wykazem zieleni w pasach drogowych” – pismo Miejskiego Zarządu Dróg z 12 grudnia 2019 r. udostępnione przez Zamawiającego.
- Rejestr miejski pomników przyrody na obszarze Śródmieścia, stan na 20.12.2019.
- Informacje ze spotkań z przedstawicielami:
  - Kierownictwa Urzędu Miejskiego w Cieszynie,
  - Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta UM w Cieszynie,
  - Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa UM w Cieszynie,
  - Miejskiego Zarządu Dróg w Cieszynie,
  - Zakładu Gospodarki Komunalnej w Cieszynie.
- Własne analizy i opracowania projektowe wykonane wcześniej na obszarze objętym opracowaniem.
- Ustawa o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (aktualna wersja).
- Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (aktualna wersja).
- Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (aktualna wersja).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (aktualna wersja).
- **Dorda A.**, *Środowisko przyrodnicze Cieszyna* [w:] Jagiełło J., Linert H.: *Ptaki Cieszyna*, Urząd Miejski w Cieszynie, Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, Cieszyn 2010.
- **Dorda A., Fiedor M., Kawecki St.**, *Pomniki przyrody Cieszyna*, Urząd Miejski w Cieszynie, Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, Cieszyn 2019.

- **Fogel A., Geszprych M.,** *Uwzględnianie zieleni w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – teoria i praktyka* [w:] Człowiek i Środowisko, nr 40 (1), 2016.
- *Racjonalizacja wykorzystania zasobów wodnych na terenach zurbanizowanych. Poradnik dla gmin.,* Stowarzyszenie Gmin Polska Sieć „Energie Cités”, Kraków 2019.

## 2.2. Uwarunkowania formalne

- Dla Cieszyna obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna (zmiana z dnia 29.12.2016 r.).
- Na obszarze opracowania obowiązują:
  - MPZP w rejonie ulic Bobreckiej i Korfantego (Uchwała nr XXIII/215/2000 z dnia 24.02.2000 r.),
  - MPZP w obszarze zawartym pomiędzy ulicami Bielską, Kolejową, Wyściańskiego, Chrobrego (uchwała nr XV/153/03 z dnia 27.11.2003 r.).
- Styczenie do obszaru opracowania obowiązują:
  - MPZP obejmujący teren położony w rejonie skrzyżowania ulic Hajduka i Bobreckiej (Uchwała nr XLIV/465/2014 z dnia 26.06.2014 r.),
  - MPZP obejmujący teren położony pomiędzy ul. Liburnia a ul. Czarny Chodnik (Uchwała nr XVI/139/15 z dnia 26.11.2015 r.).
- Obszar opracowania w większości pokrywa się z obszarem wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości Województwa Śląskiego *Historyczny układ urbanistyczny Miasta Cieszyn*, decyzja z 27.04.2018 r.
- Obszar opracowania w całości leży na obszarze rewitalizacji uchwalonego w dniu 26 października 2017 r. *Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Cieszyna do roku 2026*, w ramach którego opracowano koncepcję rewitalizacji ul. Kluckiego.
- Zamawiający przekazał informację o następujących opracowaniach na obszarze opracowania powstałych w ostatnich latach:
  - projekt budowlany rewitalizacji cieszyńskiego Rynku, ul. Głębokiej oraz terenu wokół Mostu Przyjaźni (...) „Szlakiem cieszyńskiego tramwaju”,
  - projekt budowlany przestrzeni pomiędzy kościołem pw. Marii Magdaleny a Urzędem Miejskim (w trakcie opracowania),
  - projekt nasadzeń przy ul. Limanowskiego,
  - koncepcja krajobrazowa i inwentaryzacja dendrologiczna parku na Górze Zamkowej (teren przyległy do obszaru opracowania).

## 2.3. Uwarunkowania fizyczne i funkcjonalne

- Obszar opracowania ma charakter ścisłego centrum miasta średniej wielkości, będącego siedzibą powiatu ziemskiego.
- Obszar opracowania ma charakter ścisłego centrum historycznego o zwartej zabudowie, o dużych walorach historycznych i kulturowych.
- Część obszaru opracowania ograniczona układem komunikacyjnym wokół dawnych murów miejskich ma charakter regularny, o ortogonalnym szkieletcie. Pozostała część obszaru opracowania ma nieregularną strukturę urbanistyczną.
- Obszar opracowania charakteryzuje się zróżnicowaną rzeźbą terenu z licznymi stromymi spadkami i uskokami (mury oporowe).



Fot. 3 Ogród nad ul. Przykopa, opracowanie własne

### 3. Definicje i nazewnictwo

W celu precyzyjnej komunikacji, w tym ze społecznością oraz zainteresowanymi instytucjami, oparto się na definicjach ustawowych. Doprecyzowując zwyczajowe rozumienie pojęć, wprowadzono definicje autorskie. Poniżej wskazano najważniejsze pojęcia którymi operuje opracowanie.

#### 3.1. Zieleń i tereny zieleni

W rozumieniu potocznym zieleń, tereny zieleni to tereny otwarte, porośnięte roślinnością niską, średnią i/lub wysoką, wraz z towarzyszącymi utwardzeniami, urządzeniami i elementami małej architektury. W niniejszym opracowaniu dla wszystkich terenów pokrytych w całości lub częściowo roślinnością zastosowano wspólny termin „**zieleń**”, który obejmuje:

##### 3.1.1. Tereny zieleni

Na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto pojęcie terenów zieleni w rozumieniu **Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r.:**

**Art. 5. pkt. 21** tereny zieleni – tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, pełniące funkcje publiczne, a w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, cmentarze, zieleń towarzysząca drogom na terenie zabudowy, placom, zabytkowym fortyfikacjom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym;

Tym samym przyjęto następujące kryteria klasyfikacji terenów jako terenów zieleni (dany teren musi łącznie spełniać warunki):

- urządzony,
- pokryty roślinnością,
- pełniący funkcje publiczne (ma charakter publiczny lub półpubliczny w wymiarze funkcjonalnym).

### 3.1.2. Zieleń o charakterze przestrzeni prywatnej i półprywatnej

W tej kategorii ujęto roślinność, która znajduje się na terenach o charakterze prywatnym lub półprywatnym – czyli niepełniących funkcji publicznych. Nie zmienia to jej znaczenia w wymiarze przyrodniczym.

### 3.1.3. Zieleń buforowa

Ze względu na występowanie terenów pokrytych roślinnością, ale niespełniających wszystkich kryteriów „terenów zieleni” i nie będących zielenią o charakterze prywatnym i półprywatnym, wyszczególniono je jako zieleni buforową. Są to tereny pokryte roślinnością, nieurządzone lub urządzone, niepełniące funkcji publicznych (także ze względu na ukształtowanie terenu i brak dostępności), ale pełniące jedną z poniższych funkcji:

- izolacja,
- ograniczanie niekorzystnego oddziaływania,
- dystansowanie od terenów przyległych,

lub tereny pokryte roślinnością w sposób przypadkowy.

Niniejsza definicja ma charakter autorski, sformułowany na potrzeby niniejszego opracowania.

## 3.2. Zieleń towarzysząca drogom i terenom komunikacji kołowej, teren biologicznie czynny

W zastosowanej ustawowej definicji terenów zieleni wskazana jest zieleni towarzysząca drogom na terenie zabudowanym. Bazując na definicji pasa drogowego w rozumieniu **Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r.**:

**Art. 4. pkt 1** pas drogowy – wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą

Przyjęto, że jest to zieleni mieszcząca się na terenie działek administracyjnych drogi lub na terenie drogi wyznaczonej przez ograniczającą ją zabudowę. W tej grupie sklasyfikowano także zieleni towarzyszącą terenom komunikacji kołowej, np. dojazdy, parkingi, place manewrowe.

W przypadkach trudnych do sklasyfikowania posłużyła klasyfikacja użytków gruntowych „drogi” (dr) z mapy zasadniczej.

Wymienione powyżej tereny zawierają zieleni uzupełniającą – i w tym przypadku zastosowano szczegółowość wskazywania zieleni zbliżoną do definicji terenu biologicznie czynnego – tzn. nie obejmuje już elementów powiązanych (ścieżek, placików), tak jak to ma miejsce w przypadku definiowania jako terenu zieleni np. parku. Teren biologicznie czynny zdefiniowano w **Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r.**



§ 3.7. Ilekroć w rozporządzeniu jest mowa o: **pkt. 22)** terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> oraz wodę powierzchniową na tym terenie

Tym samym, ze względu na cel opracowania, rozróżnienie na tereny biologicznie czynne i tereny nieczynne biologicznie w niniejszym opracowaniu ma miejsce tylko w zakresie terenów dróg i terenów komunikacji kołowej.

### 3.3. Formy parkowe terenów zieleni

Ze względu na szerokie rozumienie i stosowanie pojęcia *zieleniec*, w niniejszym opracowaniu zdecydowano się na uszczegółowienie go poniższymi pojęciami w odniesieniu do form zieleni miejskiej. Zaznaczyć należy, że niezależnie od powszechnie przyjętych w definicjach granicznych wielkości, na potrzeby niniejszego opracowania przyjęto mniejsze powierzchnie graniczne, odpowiadające specyfice obszaru opracowania.

**park miejski** – w skali obszaru opracowania największe jednolite, zwarte tereny zieleni rekreacyjnej, umożliwiającej podejmowanie zróżnicowanej aktywności sportowej/rekreacyjnej, o wielkości od ok. 2500 m<sup>2</sup> (Park Pokoju) od ok. 12000 m<sup>2</sup> (zespół Parku Kościelnego);

**park kieszonkowy** – mniejszy niż park miejski teren zieleni o funkcji rekreacyjnej, o wielkości od ok. 20 m<sup>2</sup> do ok. 2500 m<sup>2</sup> (teren przed gmachem Sądu Rejonowego przy ul. Garncarskiej);

**parklet** – mniejsza niż park kieszonkowy, elementarna, pojedyncza przestrzeń z pojedynczymi urządzeniami, drzewami, służąca do rekreacji pojedynczych osób, przyjmuje się wielkość równą odzyskanej powierzchni po 1 miejscu postojowym, czyli ok. 10 m<sup>2</sup> (maks. 20 m<sup>2</sup>);

### 3.4. Woonerf

Jednym z możliwych kierunków przekształcania przestrzeni miejskiej jest tworzenie tzw. woonerfów.

**woonerf** – z holenderskiego, „*wonen*” mieszkać + „*erf*” podwórze, podwórko. to „ulica do mieszkania”, koncept powstały w Holandii oraz Flandrii (część Belgii); charakteryzuje się współdzieloną przestrzenią dla pieszych i pojazdów kołowych, uspokojeniem ruchu drogowego i znacznym ograniczeniem dozwolonej prędkości; według holenderskiego prawodawstwa, ruch kołowy w strefach woonerf ograniczony jest do prędkości pieszego.

Tworzenie woonerfu daje możliwość wprowadzenia/wzmocnienia zieleni na przedmiotowym terenie, dlatego w niniejszym opracowaniu woonerf został wskazany także jako forma kształtowania terenów zieleni.

### 3.5. Zieleń historyczna

W opracowaniu wskazano zielen historyczną, rozumianą jako historyczne układy i założenia zieleni (przynajmniej częściowo istniejąca roślinność w rozpoznawalnej formie, niezależnie od faktu, czy jest to zielen pierwotna czy odtworzona według pierwotnego zamysłu) oraz wyróżniający się, okazały starodrzew, w tym pomniki przyrody. Wskazana w opracowaniu zielen historyczna reprezentowana jest przez:

- częściowo zachowane historyczne założenia architektury krajobrazu, w tym kompozycje zieleni niskiej i średniej:
  - pl. Teatralny,
  - pl. Wolności 7,
  - park Pokoju,
  - pl. Kościelny,
  - dziedziniec klasztoru ss. Boromeuszek, Górny Rynek
  - teren zieleni przy skrzyżowaniu ul. Korfantego i Bobreckiej.
- historyczne szpalery drzew,
- grupy drzew/krzewów,
- pojedyncze drzewa.

Warto zaznaczyć, że zabudowie willowej (m.in. ul. Miarki, ul. Sienkiewicza, tzw. Matterówka) towarzyszyły założenia ogrodowe, obecnie w większości z wtórną roślinnością. Ze względu na wielkość warto także wskazać historyczny prywatny ogród za budynkiem przy ul. Menniczej 42. Biorąc pod uwagę, że są to tereny prywatne, dla których nie przewiduje się wykorzystania jako terenów zieleni, nie zostały one wskazane graficznie jako zielen historyczna.

Formy kompozycji zieleni nieposiadające znamion historycznych nie zostały w niniejszym opracowaniu wyróżnione. Ze względu na umowny charakter „zieleni historycznej”, kryteria klasyfikacji miały charakter autorski.



#### 4. Przyjęta metodyka

##### 4.1. Metody inwentaryzacyjne zieleni

Zgodnie z celem opracowania inwentaryzację i analizy prowadzono jako inwentaryzację i wizję terenowe, w miarę dostępności fizycznej i wizualnej terenów. Inwentaryzację i analizy terenów niedostępnych fizycznie i wizualnie oparto o materiały wyjściowe wskazane w rozdziale „Podstawy opracowania i uwarunkowania”

Na formę końcową opracowania wpłynęły następujące ograniczenia:

- ograniczona dostępność do części terenu opracowania (dzielnice, podwórka);
- prace prowadzone poza sezonem wegetacyjnym;
- przyjęty poziom ogólności, zgodny z umową, a więc na poziomie „obszarów”, a nie zespołów lub okazów roślin, bez wskazań szczegółowych, m.in. szczegółowej waloryzacji przyrodniczej, inwentaryzacji dendrologicznej.

##### 4.2. Przeznaczenie planistyczne

Ze względu na cel opracowania – wskazanie cech stanu rzeczywistego, niniejsze opracowanie nie uwzględnia ustaleń planistycznych dotyczących przedmiotowego terenu (studium, mpzp, wydane decyzje o warunkach zabudowy, decyzje lokalizacyjne inwestycji celu publicznego i wydane pozwolenia na budowę).

#### 4.3. Własność

Ze względu na konieczność określenia zakresu procedur koniecznych dla poszczególnych terenów i skutków finansowych w przypadku planowanej zmiany przeznaczenia (lub zmiany parametrów urbanistycznych), opracowanie uwzględnia formy własności terenu – zgodnie z umową. Zamawiający udostępnił informacje przestrzenne o następujących formach własności:

- własność wyłączna Skarbu Państwa,
- własność Skarbu Państwa – teren oddany we władanie,
- własność wyłączna Powiatu Cieszyńskiego,
- własność Powiatu Cieszyńskiego – teren oddany we władanie,
- własność wyłączna Gminy Cieszyn,
- własność Gminy Cieszyn – teren oddany we władanie,
- współwłasność Gminy Cieszyn,
- własność wyłączna lub współwłasność wyłącznie osób fizycznych (bez instytucji),
- własność wyłączna lub współwłasność wyłącznie instytucji (na potrzeby niniejszego opracowania z przekazanego zbioru wyłączono tereny stanowiące własność Skarbu Państwa, Powiatu i Gminy).

#### 4.4. Poziomy szczegółowości wskazywania zieleni

Ustawowa definicja terenów zieleni określa tym mianem zarówno tereny rozległe, zawierające różne elementy zagospodarowania (np. parki i znajdujące się w nich alejki i małą architekturę), jak i małe, fizycznie wydzielone tereny stricte pokryte roślinnością (np. wydzielone krawężnikami trawniki w pasie drogowym), czyli de facto tereny biologicznie czynne. Co więcej, zieleń można ujmować na różnych poziomach szczegółowości, od regionalnego po pojedyncze egzemplarze roślin. Biorąc to pod uwagę w ramach niniejszego opracowania wprowadzono klasyfikację zieleni ujętą w trzy poziomy szczegółowości:

**Poziom 1 – zieleń ujmowana ponadlokalnie (bardziej ogólnie niż rysunek planu miejscowego),** istotna z punktu widzenia systemów przyrodniczych i krajobrazowych. Pod tym pojęciem rozumie się zespół różnych przestrzeni i funkcji, jednak o wyraźnym zagęszczeniu i znaczeniu zieleni, o skali przestrzennej wychodzącej poza granice opracowania lub granice administracyjne miasta. Tak sformułowana zieleń wpływa i kształtuje ramowo strukturę przestrzenno-przyrodniczą obszaru opracowania, jak i całego miasta, wykraczając także poza jego obszar, w tym przypadku także poza obszar kraju.

**Poziom 2 – zieleń ujmowana lokalnie (szczegółowość odpowiadająca rysunkowi planu miejscowego),** stanowiąca wyraźne wydzielone, zwarte i jednolite zespoły przestrzenne pomiędzy budynkami lub kwartałami. Szczegółowość ich wydzielania odpowiada w uproszczeniu poziomowi szczegółowości wydzielania terenów o różnym przeznaczeniu liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego.

**Poziom 3 – zieleń ujmowana punktowo (szczegółowość większa niż rysunek planu miejscowego),** wskazywana szczegółowo, np. wskazanie pojedynczego drzewa, obszaru wydzielonego krawężnikami. Wskazania te mają bardziej charakter inwentaryzacji zieleni niż rozstrzygnięć planistycznych (wskazywanie detali i rozwiązań w szczegółowości odpowiadającej terenom biologicznie czynnym w projekcie zagospodarowania terenu).

#### 4.5. Zakres pełnienia funkcji publicznej i charakter inwentaryzowane terenów

Na drugim poziomie szczegółowości przeprowadzono klasyfikację charakteru i zakresu pełnienia funkcji publicznej zinwentaryzowanych terenów, wyszczególniając tereny:

- **publiczne**, o pełnej dostępności ze względu na funkcję i formę własności (należy odróżnić od dostępności rozumianej jako brak barier terenowych, architektonicznych itp., której niniejsze opracowanie nie rozstrzyga);
- **półpubliczne**, o dostępności częściowo ograniczonej ze względu na funkcję lub formę własności;
- **prywatne i półprywatne** – niedostępne lub trudnodostępne, które nie mogą pełnić funkcji publicznych ze względu na funkcję lub formę własności.

W tej klasyfikacji kierowano się obserwacjami *in situ* charakteru miejsc oraz zachowań ich użytkowników. Jest to kryterium trudne do całkowitego zobiektywizowania, stąd waloryzacja w tym zakresie ma charakter autorski.

#### 4.6. Obecna funkcja

W inwentaryzacji nie rozróżniono faktycznej funkcji poszczególnych terenów (np. tereny edukacji, usług handlu, mieszkaniowe), gdyż sklasyfikowanie ich w aspekcie pełnienia- niepełnienia funkcji publicznej jest wystarczające z punktu widzenia celów niniejszego opracowania.



Fot. 5 Teren zieleni przy pl. Teatralnym, opracowanie własne

## 5. Klasyfikacja i waloryzacja zieleni

### 5.1. Zieleń

Biorąc pod uwagę przyjętą metodykę i poziomy szczegółowości zidentyfikowano następującą zieleni:

#### Na poziomie 1:

- Wzgórze Zamkowe w Cieszynie,
- korytarz przyrodniczo-krajobrazowy Olzy,
- rezerwat przyrody Lasek Miejski nad Puńcówką,
- korytarz przyrodniczo-krajobrazowy Bobrówki.

Tym samym obszar opracowania znajduje się w klinie zieleni ponadlokalnej stworzonej przez Olzę z rezerwatem Lasek Miejski nad Puńcówką, Bobrówkę i Wzgórze Zamkowe.

#### Na poziomie 2:

- tereny zieleni o charakterze przestrzeni **publicznej** (poza zielenią towarzyszącą drogom),
- pasy drogowe i inne tereny komunikacyjne (w tym dojazdy, parkingi, place manewrowe) zawierające zieleni towarzyszącą wskazaną szczegółowo jako poziom 3,
- tereny zieleni o charakterze przestrzeni **półpublicznej**,
- zieleni buforową,
- zieleni o charakterze przestrzeni **prywatnej i półprywatnej**.

Uzupełniając wskazano tereny o charakterze przestrzeni półpublicznej o szczątkowym udziale zieleni oraz tereny o charakterze przestrzeni prywatnej i półprywatnej o szczątkowym udziale zieleni.

### Na poziomie 3:

- zieleń towarzysząca drogom i na innym terenach komunikacyjnych, w tym trawniki i pojedyncze drzewa w otoczeniu nawierzchni utwardzonej;
- „zielone ściany” – mury porośnięte roślinnością pnącą, płożącą i inną (w tym fragmenty koryta Młynówki),
- zieleń historyczną,
- wyróżniające się okazy magnolii.

Zgodnie z zakresem opracowania nie przeprowadzono inwentaryzacji zieleni inwazyjnej. Wskazuje się wybrane skupiska występowania zieleni inwazyjnej (m.in. *sumaka octowca*, *rdestowca japońskiego*) w celu zasygnalizowania problemu:

- skarpa nad murem oporowym przy ul. Przykopa, od strony skrzyżowania z al. J. Łyska;
- ul. Przykopa – dz. nr. 175;
- skarpa przy ul. Schodowej, poniżej budynku CDW;
- zbocza amfiteatru przy ul. 3 maja;
- skarpa na działce nr 33/3 i 32/2 przy ul. J. Michejdy;
- ogród przy skrzyżowaniu ul. Górnej i pl. Kościelnego.

### 5.2. Wody opadowe

Przeprowadzono analizę zasadności i celowości wprowadzenia elementów umożliwiających ograniczenie/spowolnienie spływu wód opadowych. Ze względu na charakter i wielkość wskazanych elementów zlokalizowano je **na poziomie 2:**

- miejsca występowania (obecnie lub wcześniej) niewydolności kanalizacji deszczowej,
- kierunek zintensyfikowanego spływu powierzchniowego wód deszczowych.

W oparciu o ukształtowanie terenu oraz pozyskane dane, uwzględniające m.in. przebieg sieci kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej, zlokalizowano miejsca niewydolności odprowadzania wód opadowych. Wobec ich występowania stwierdza się zasadność uwzględnienia problematyki w dalszych pracach planistycznych. Wytyczne w tym zakresie przedstawiono w punkcie 6.3.

Inwentaryzację zieleni wraz z problematyką gospodarki wodami opadowymi przedstawiono graficznie na planszach (w załączeniu, pomniejszone do A3):

**PLANSZA 1:** CZĘŚĆ ANALITYCZNA – INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO ZIELENI NA TLE STRUKTURY WŁASNOŚCI, skala 1:1000,

**PLANSZA 2:** CZĘŚĆ ANALITYCZNA – INWENTARYZACJA STANU ISTNIEJĄCEGO ZIELENI NA TLE ORTOFOTOMAPY, skala 1:1000.



## 6. Problemy, potencjały, wytyczne

Ze względu na różną wagę i zasięgi oddziaływania zieleni, problemy, potencjały i wytyczne przedstawiono w podziale na **trzy poziomy**:

- poziom 1 – o zasięgu ogólnomiejskim, wykraczającym poza obszar opracowania,
- poziom 2 – lokalny, np. poziom oddziaływania ulicy/ kwartału/ parku,
- poziom 3 – punktowy.

Kluczowe dla strategii zrównoważonego rozwoju miasta jest szersze powiązanie niniejszej problematyki z innymi aspektami funkcjonowania i rozwoju miasta. Dlatego odpowiadając na pytanie, jaką rolę mogłaby, czy powinna pełnić zieleń w Śródmieściu, zagadnienia niniejszego rozdziału (dotyczące np. funkcji rekreacyjnej, przyrodniczej, krajobrazowej, estetycznej i izolacyjnej) poszerzono o aspekty strategiczne. Tym samym uwzględniono współczesne wyzwania lokalne i globalne, które stawiają zieleń w roli strategicznego narzędzia rozwoju, budowania przewagi konkurencyjnej i odporności klimatycznej. Stąd wskazano także działania edukacyjne, które mogą skutecznie wpłynąć na zachowanie i wzmocnienie zieleni na terenach prywatnych.



## 6.1. Problemy i ograniczenia

### Poziom 1:

- Konieczność przygotowania miasta na zmiany klimatyczne (w tym infrastruktury niebieskiej i zielonej) – odporność klimatyczna miasta.
- Brak w mieście centralnie położonego parku o dużej powierzchni (zlokalizowanego w Śródmieściu, wśród zwartej zabudowy).
- Sukcesja zieleni inwazyjnej (w skali ponadlokalnej, np. dolina Olzy).
- Brak wyraźnej funkcji dawnego amfiteatru jako obszaru o znaczeniu w skali całego miasta.

### Poziom 2:

- Ograniczone możliwości przestrzenne w zwartej zabudowie Śródmieścia, niewielka ilość terenów zieleni i pozostałych terenów niezabudowanych.
- Niewystarczająca jakość przestrzeni publicznej i niewystarczająca oferta dla jej użytkowników, utrwalone niekorzystne formy korzystania na części terenów.
- Mały udział zieleni w głównych przestrzeniach publicznych, m.in: Rynek, Stary Targ, ul. Głęboka, ul. Wyższa Brama.
- Punktowość zieleni – brak ciągłości na poziomie lokalnym.
- Występujące powodzie miejskie.
- Retencja/recykling tylko niewielkiej części wód deszczowych.
- Ograniczone możliwości stosowania rozsączania wód deszczowych w gruncie z uwagi na gęstą zabudowę obszaru opracowania, a także na przeważające nieprzepuszczalne grunty.

### Poziom 3:

- Zły stan zdrowotny części dużych drzew iglastych oraz liściastych (np. jesionów, także wewnątrz kwartałów), co potencjalnie rodzi zagrożenie bezpieczeństwa użytkowania przestrzeni wokół nich.
- Skupiska zieleni inwazyjnej w konkretnych lokalizacjach.

## 6.2. Potencjały

### Poziom 1:

- Stosunkowo dobra ciągłość obszarów zielonych w wymiarze przyrodniczym – w skali ponadlokalnej.
- Teren bezpośrednio ograniczony dwoma rzekami – Olzą i Bobrówką.
- Styczność obszaru opracowania do ciągów spacerowych (Ogrodu Dwóch Brzegów) łączących go z głównym w skali miasta parkiem Pod Wałką.
- Przestrzeń po dawnym amfiteatrze.

### Poziom 2:

- Istniejące parki miejskie, parki kieszonkowe i parklety oraz zasób innych terenów o niewielkiej powierzchni, które mogłyby pełniej pełnić funkcje przyrodnicze i społeczne.
- Możliwość zwiększenia ciągłości przyrodniczej ww. terenów na poziomie lokalnym - jako systemu.
- Możliwość odzyskania terenu i zagospodarowania zielenią w przypadku redukcji ruchu kołowego w centrum.
- Duża ilość deszczówki ze względu na duży udział powierzchni utwardzonych i powierzchni zabudowy (dachów), która obecnie jest kanalizowana.

### Poziom 3:

- Obecność na obszarze opracowania naturalnych dla obszaru Pogórza Cieszyńskiego zbiorowisk roślinnych (np. płaty grądów – skarpa przy skrzyżowaniu ul. Przykopa i Schodowej) oraz zbiorowisk naskalnych na siedliskach antropogenicznych (np. zespół *zanokcicy murowej* – mury koryta Młynówki przy skrzyżowaniu ul. Przykopa i al. J. Łyska) mających zarówno walory estetyczne, edukacyjne oraz istotne znaczenie w kształtowaniu bioróżnorodności przestrzeni miejskiej.
- Zachowana zieleń historyczna.
- Możliwość odtworzenia historycznych założeń zieleni.

### 6.3. Wytyczne planistyczne:

Poniżej określone wytyczne należy rozumieć jako podstawę do formułowania ostatecznych zapisów nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w projekcie planu miejscowego.

#### Poziom 1:

- Uzupelnianie i ochrona ciągłości przyrodniczej o zasięgu i skali wykraczającej poza obszar opracowania oraz miasta.
- Co do zasady – zachowanie wszystkich istniejących terenów zieleni (publicznych i półpublicznych) oraz zieleni buforowej (ze względu na deficytowy udział zieleni i terenów otwartych w zwartej, historycznej tkance miejskiej).  
Pomimo walorów przyrodniczych tych terenów, należy zarezerwować możliwość wyjątku od tej reguły do momentu podjęcia kluczowych decyzji dotyczących systemu komunikacyjnego miasta (połączenia kolejowe i drogowe, wiadukty, systemy parkowania i komunikacji publicznej, węzły parkingowe, strefy dostępności kołowej).  
Równolegle należy rozważyć, kosztem istniejącej zieleni, odtworzenie panoram m.in. na starówkę i fragmenty murów miejskich – widoki z al. Łyska i ul. Przykopa w górę (w stronę północną).
- Konieczność podjęcia strategicznych dla społeczności miasta i struktury przestrzenno-funkcjonalnej miasta decyzji dotyczących amfiteatru i obszaru Zamkowa – Bednarska, w kontekście ich roli i oddziaływania jako terenów zieleni.
- Systemowe zwiększanie wartości przyrodniczej i różnorodności biologicznej poprzez kształtowanie wielopiętrowych założeń zieleni i reintrodukcję gatunków rodzimych dla działań wskazanych na **poziomie 2**: systemu parków, wzmocnienie struktury ważnych przestrzeni publicznych, stref woonerf i pieszych, zieleni na terenach komunikacji oraz we wnętrzach kwartałów.
- Wprowadzenie „miejskich pasiek” – wzmacnianie bioróżnorodności.
- Rozwój powszechnego systemu gospodarowania wodami opadowymi – realizowany działaniami wskazanymi na **poziomie 2**.
- Prowadzenie równolegle działań w wymiarze społecznym, edukacyjnym, mających na celu:
  - eliminację negatywnych zachowań społecznych i zjawisk patologicznych, które incydentalnie zdarzają się na terenach zieleni,
  - edukację, rozbudzanie zainteresowania przyrodą.
- Z uwagi na to, że w obszarze Śródmieścia wiele z terenów otwartych i zielonych stanowią tereny prywatne (np. ogrody przydomowe czy dziedziczne kamienic), proponuje się aktywizację mieszkańców i włączenie ich w działania wspierające zieleni w mieście i proekologiczne działania poprzez np.:
  - zachęcanie do zadbania o podwórkę, w tym wprowadzanie zieleni, również wertykalnej (np. *Plac na Glanc*, Katowice);
  - konkurs na najładniejszy ogród lub podwórkę,
  - zakładanie ogrodów deszczowych na terenach prywatnych, szczególnie tam, gdzie wody deszczowe z dachów wylane są bezpośrednio na teren ulicy (np. *Złap deszcz*, Wrocław),
  - popularyzację/wspieranie miejskiego ogrodnictwa.

## Poziom 2:

- Rozbudowa oferty rekreacyjnej (jako realizacja potrzeb społeczności miasta – miasto przyjazne pieszym) oraz wzmocnienie funkcji przyrodniczo-środowiskowej i klimatycznej na terenie śródmieścia. Opiera się ona na proponowanej **sieci około 50 elementów – parków miejskich, parków kieszonkowych i parkletów**, podzielonych ze względu na charakterystykę na:
  - **proponowany system parków miejskich** - wzmocnienie podstawowego punktowego systemu zieleni miejskiej - trzech (czterech, jeśli uwzględnić amfiteatr) parków miejskich; założono powiększenie parków: Kościelnego oraz przy kościele św. Trójcy o tereny przyległe oraz podjęcie działań inwestycyjnych i organizacyjnych, zmierzających do przestrzennej i funkcjonalnej integracji każdego z obszarów; na rysunku wskazano umowny zasięg 250 m w linii prostej od każdej z tych przestrzeni, jako umowny zasięg 5 minut piechotą.
  - **proponowany system parków kieszonkowych i parkletów** - zbudowanie (wzmocnienie) uzupełniającego punktowego rozproszonego systemu przestrzennego zieleni; na schemacie wskazano umowny zasięg 100 m w linii prostej od każdej z tych przestrzeni, jako umowny zasięg 2 minut piechotą.

W ramach proponowanej **sieci terenów parkowych** wskazano tereny:

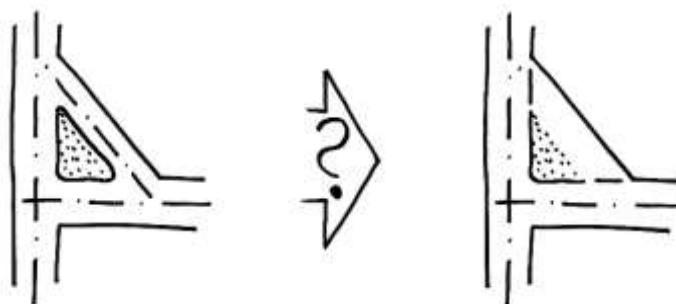
- **do zachowania**, czyli funkcjonujące prawidłowo,
- **do wzmocnienia funkcji** w wymiarze społeczno-użytkowym – wzbogacanie o funkcje wypoczynkowe i integracyjne (seniorzy, rodzice, młodzież, dzieci),
- **wymagające gruntownej przebudowy lub utworzenia** – czyli nowe potencjalne lokalizacje terenów zieleni.

Przy okazji budowy/przebudowy ww. przestrzeni proponuje się:

- dopuszczenie funkcji gastronomicznej, bez zmniejszania bilansu powierzchni biologicznie czynnej, z priorytetem ochrony zieleni i walorów kompozycyjno-architektonicznych,
  - kształtowanie ich jako ogrodów sensorycznych/ sensorycznych ciągów zieleni – jako narzędzie wzmocniania dostępności, „oswajania” przestrzeni publicznej, szczególnie dla osób o ograniczonych możliwościach ruchu, percepcji i orientacji w przestrzeni,
  - poprawa dostępności dla osób z niepełnosprawnościami i seniorów,
  - dostosowanie mikroklimatu (np. zacienienie) do potrzeb seniorów, dzieci,
  - wzmocnienie, uczytelnienie kompozycji, w szczególności w lokalizacjach, które powinny pełnić funkcje reprezentacyjne ze względu na powiązanie z ważnymi budynkami użyteczności publicznej, jak np. teatr im. A. Mickiewicza.
- Wzmocnienie struktury przestrzennej ważnych przestrzeni publicznych z wykorzystaniem zieleni, z uwzględnieniem ich roli w wizji rozwoju całego miasta:
    - Rynek,
    - pl. Londzina,
    - ul. Górny Rynek,
    - ul. Garncarska,
    - skrzyżowanie ul. Garncarskiej z ul. Bobrecką,

- pl. Teatralny,
- skrzyżowanie ul. Przykopa z al. Jana Łyska,
- pl. Kościelny.

Na wskazanych terenach należy rozważyć odzyskanie terenów komunikacji kołowej na strefy piesze z wprowadzeniem zieleni, w tym wiązanie zieleni przydrożnej ze strefami dostępnymi dla pieszych zamiast kształtowania wysepek zieleni w pasach drogowych. Może to być realizowane np. przez zmianę funkcji nawierzchni z ruchu kołowego na strefy piesze umożliwiające dostęp do istniejącej zieleni, jak wskazano ideowo na poniższym szkicu.



- Wprowadzenie zawierających zielen stref woonerf oraz stref pieszych z dopuszczeniem ruchu kołowego. W kontekście ograniczonych możliwości kształtowania terenów zieleni warto ewentualne kształtowanie woonerfu traktować jako możliwość wprowadzenia zieleni.
- Wprowadzenie zieleni (w tym drzew liściastych) lub wzmocnienie istniejącej zieleni na terenach komunikacji kołowej, także w celu uczynienia struktury przestrzennej.
- Objęcie ochroną egzemplarzy magnolii tworzących „szlak kwitnącej magnolii”, wzmocnienie jego roli, ewentualna rozbudowa (nowe nasadzenia); zwiększenie rozpoznawalności jako markowej atrakcji miasta.
- Wskazano wnętrza kwartałów, które przed określeniem wytycznych dotyczących zieleni wymagają lokalnych rozstrzygnięć dotyczących ich charakteru: formy, funkcji i zakresu dostępności (z zastrzeżeniem udziału zieleni i funkcji przyrodniczych). Zaleca się włączenie społeczności mieszkańców poszczególnych kwartałów do wypracowania wspólnych decyzji i późniejszych inwestycji:
  - między ul. Kiedronia a ul. Bóżniczą,
  - między budynkami ul. Wyższa Brama a pl. Wolności 3,
  - między ul. Limanowskiego a pl. Wolności,
  - między ul. 3 Maja a ks. Ignacego Świeżego.
- Ograniczenie parkingów terenowych na rzecz parkingów podziemnych i wielopoziomowych w celu obniżania wskaźnika zasklepienia gleby, a także w trosce o przestrzeń pieszą/rekreacyjną i markę miasta.
- Ochrona terenów otwartych, niezasklepionych, w tym m.in. stosowanie nawierzchni perforowanych (przepuszczalnych dla wody deszczowej) na nowo utwardzanych terenach.
- Włączenie powierzchni dachów (istniejących i projektowych) do systemu terenów biologicznie czynnych – dopuszczenie dachów zielonych o geometrii umożliwiającej optymalną vegetację.
- Stosowanie, w ramach terenów publicznych i prywatnych **retencji, detencji / rozsączania i recyklingu wód opadowych**, z jednoczesną

redukcją podtopień i powodzi miejskich. Dotyczy to **proponowanych działań związanych ze wzmocnieniem i rozwojem zieleni**, ale korzystne byłoby także wdrożenie tych rozwiązań na terenach innych niż zieleń. Wymaga to każdorazowo weryfikacji ze względu na rodzaj i stan posadowienia/podpiwniczenia zabudowy oraz lokalne warunki wodno-gruntowe (dotyczy także zagrożenia sufozją na terenach o dużych różnicach wysokości, murów oporowych):

- wprowadzanie retencji zamkniętej (zbiorników zamkniętych – budowę nowych lub wykorzystywanie istniejących),
- zastosowanie zbiornika retencyjnego suchego z przelewem do Olzy – tzw. „rain square”, zbiornika otwartego, mogącego pełnić funkcję publiczną podczas okresów suchych, a podczas nawalnych deszczy wypełniającego się wodą- np. na terenie dawnego amfiteatru,
- recykling wód deszczowych (woda szara, podlewanie roślinności) - wdrożenie systemów wykorzystywania deszczówki do podlewania zieleni w donicach,
- naturalne, bezpośrednie rozsączanie (prześląkanie do gruntu),
- zakładanie ogrodów deszczowych, także wzdłuż dróg, w razie potrzeby w szczelnych pojemnikach z przelewem awaryjnym do kanalizacji deszczowej,
- systemów odparowywania (poprawa mikroklimatu w środowisku o wysokim stopniu zasklepienia gleby),
- wprowadzenie obowiązku retencji lub zagospodarowania części wód deszczowych na terenach zainwestowanych.

### Poziom 3:

- Odtworzenie historycznych założeń zieleni, które obecnie są zdeformowane (pl. Teatralny, pl. Wolności 7).
- Ochrona i kształtowanie kompozycji wewnątrz urbanistycznych. Cześć terenów zieleni (i potencjalnych, nowych) pełni ważną rolę kompozycyjną, stanowiąc przedpole, naprowadzenie, tło, oś kompozycyjną w kompozycji przestrzennej środowiska przyrodniczego i zabudowanego.
- W przestrzeni publicznej (szczególnie ulice, np. ul. Wyższa Brama, ul. Mennicza, Stary Targ), w miejscach, gdzie niemożliwe jest wprowadzenie zieleni w gruncie, a ze względów społecznych/przyrodniczych jest to wskazane, proponuje się stosowanie zieleni (w tym drzew) w donicach, szczególnie na ekspozycjach południowo-zachodnich – mocno nasłonecznionych.
- Możliwość zwiększania powierzchni zielonych poprzez kształtowanie „zielonych ścian” – powierzchni pionowych (np. murów, ścian oporowych, ścian budynków) porośniętych roślinnością pnącą, płożącą i inną, w tym utrzymanie (także w przypadku odbudowy) już istniejących siedlisk, w tym chronionych, m.in. siedlisk *cymbalii bluszczowatej* i *zanokci murowej*.
- Kształtowanie/uzupełnianie ciągłości zieleni pomiędzy wskazanymi terenami (w tym potencjalnymi nowymi) zielenią uzupełniającą, zielenią w donicach.

- Realizacja wieloletniego planu gospodarki drzewostanem, uwzględniającego nie tylko uzupełnianie (wymianę) drzew (w szczególności jesiony wyniosłe), ale także zwiększenie ich ilości i roli w wymiarze efektów środowiskowych i klimatycznych. W tym świetle zasadne jest wypracowanie kryteriów doboru roślin uwzględniających uwarunkowania:
  - rodzimność gatunku,
  - znaczenie dla bioróżnorodności,
  - niealergiczność,
  - miododajność (w kontekście miejskich pasiek),
  - ekonomika utrzymania i pielęgnacji,
  - długowieczność,
  - trwałość (w tym odporność na porywiste wiatry),
  - odporność na warunki miejskie i susze.
- Monitoring stanu zdrowotnego drzew (możliwa konieczność zabezpieczeń lub wycinki ze względów bezpieczeństwa).
- Pozostawianie pni drzew obumarłych oraz ściętych (o wys. ok. 1-1,5 m, lub innej – stosownie do okoliczności i funkcji przyrodniczej), a także pozostawianie całych ściętych kłód – tam, gdzie jest to możliwe biorąc pod uwagę uwarunkowania, zachowanie bezpieczeństwa użytkowania i bezpieczeństwa ruchu drogowego – jako wspieranie bioróżnorodności (siedliska).
- Gospodarka winobluszczami: Oczyszczenie poprzerastanych pnączami kanałów drenażowych prowadzących do Młynówki przy ul. Przykopa (w rejonie karczmy) – konieczność dopuszczenia w planie tego typu wycinek/zabiegów pielęgnacyjnych.

Wytyczne przedstawiono graficznie na planszach (w załączeniu, pomniejszone do A3):

**PLANSZA 3:** PROPONOWANE ZMIANY W ZAKRESIE ZIELENI, skala 1:1000,

**PLANSZA 4:** ZESTAWIENIE INWENTARYZACJI W ZAKRESIE TERENÓW ZIELENI I PROPONOWANYCH ZMIAN, skala 1:1000.