



MIASTO CIESZYN

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN

UZASADNIENIE – CZĘŚĆ TEKSTOWA

/projekt do konsultacji społecznych/

KWIECIEŃ 2026

SPIS TREŚCI

I. WPROWADZENIE	3
1. Podstawa prawna	3
2. Rola planu ogólnego w systemie aktów planistycznych.....	3
3. Skutki prawne planu ogólnego	4
4. Zbiory danych przestrzennych	5
II. WYJAŚNIENIE USTALEŃ PRZYJĘTYCH W PLANIE OGÓLNYM	6
1. Zakres ustaleń planu ogólnego.....	6
2. Podział miasta na strefy planistyczne.	6
3. Obszary uzupełnienia zabudowy	9
4. Obszar zabudowy śródmiejskiej	9
5. Gminne standardy urbanistyczne.....	10
III. ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	13
1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w świetle prognozy demograficznej.....	13
2. Chłonność terenów niezabudowanych z możliwością rozmieszczenia zabudowy mieszkaniowej	15
3. Bilans terenów umożliwiających rozmieszczenie zabudowy z funkcją mieszkaniową	19
IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM.....	21
1. Polityka przestrzenna gminy (art. 13b pkt 1 ustawy).....	21
2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2 ustawy).....	21
3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b pkt 3 i 4 ustawy.....	22
4. Uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 5 ustawy.....	23
5. Opracowanie ekofizjograficzne.....	25
6. Inne uwarunkowania.....	26
7. Materiały źródłowe.....	34
V. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH.....	38

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

- 1) Uzasadnienie - ustalenia planu (1:10000)
- 2) Uzasadnienie – uwarunkowania rozwoju przestrzennego (1:10000)

Ileokroć w tekście jest mowa, bez bliższego określenia, o "ustawie" - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

SPIS TABEL

1. Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym miasta Cieszyn
2. Potencjalny zakres funkcji mogących tworzyć profil funkcjonalny dodatkowy stref planistycznych
3. Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym miasta Cieszyn - synteza ustaleń
4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 2044 r.
5. Rezerwy terenów niezabudowanych, w tym w luki budowlane, umożliwiające rozmieszczenie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obszarach objętych miejscowymi planami oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych automatycznie
6. Charakterystyka terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowej wg jednostek strukturalnych
7. Chłonność istniejących rezerw terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej w obszarach objętych miejscowymi planami i w obszarach uzupełnienia zabudowy, wg jednostek strukturalnych
8. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy, występujące na obszarze Cieszyna
9. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b pkt 4 ustawy, występujące na obszarze Cieszyna
10. Standardy urbanistyczne ustalone w strefach planistycznych wyznaczonych na obszarze miasta Cieszyn

I. WPROWADZENIE

1. Podstawa prawna

Plan ogólny miasta Cieszyn został sporządzony na podstawie uchwały nr V/52/24 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 28 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta Cieszyna. Plan obejmuje terytorium gminy Cieszyn w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenu zamkniętego resortu obrony narodowej w Błogocicach¹.

Zasady sporządzania planu ogólnego, w tym obowiązkowy i fakultatywny zakres jego ustaleń określają art. 13a - 13m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym², która zmianą ustawy z dnia 7 lipca 2023 r.³ wprowadziła plan ogólny gminy (POG) jako nowy rodzaj aktu planistycznego, zajmujący miejsce studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w systemie aktów planistycznych. Wejście w życie planu ogólnego powoduje utratę mocy prawnej studium.

Szczegółowe zasady sporządzania projektu planu ogólnego gminy określają rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii:

- z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...) wraz ze zmianą z 22 listopada 2024 r.⁴ – dalej "rozporządzenie o POG",
- z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy⁵ – dalej "rozporządzenie o OUZ",
- z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego⁶.

2. Rola planu ogólnego w systemie aktów planistycznych

Plan ogólny w odróżnieniu od studium jest aktem prawa miejscowego i ma znacznie węższy zakres ustaleń; przede wszystkim - nie kształtuje polityki przestrzennej gminy. Rekomendacje dotyczące kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie zostały przeniesione do strategii rozwoju gminy (z możliwością korzystania ze strategii rozwoju ponadlokalnego), a ustalenia planu ogólnego muszą być zgodne ze strategią, przy czym ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju, której opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie zmiany ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. (czyli od 24 września 2023 r.).⁷

Z zakresu ustaleń studium, w planie ogólnym pozostały ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego, dotyczące:

- przeznaczenia terenów,
- parametrów i wskaźników ich zagospodarowania,
- możliwość wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej,

przy czym ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników kształtowania

1 Decyzja Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115, poz. 901 w załączniku do decyzji)

2 t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538

3 Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz.1688, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1523, 1668)

4 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775)

5 Dz. U. z 2024 r. poz. 729

6 t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2007

7 Art. 51 ustawy wymienionej w przypisie 2, w brzmieniu nadanym zmianą z dnia 4 kwietnia 2025 r. (Dz. U 2025, poz. 527)

zabudowy i zagospodarowania terenów, zawarte w gminnym katalogu stref planistycznych, zostały zestandaryzowane. Standaryzacja ustaleń planu ogólnego obejmuje:

- wprowadzenie jednolitych w całym kraju, ogólnych zasad określania przeznaczenia terenów, poprzez obowiązek podziału obszaru gminy na rozłączne strefy planistyczne, których nazwa, oznaczenie graficzne i podstawowy profil funkcjonalny są narzucone przepisami rozporządzenia o POG (bez możliwości modyfikacji przez gminę); gmina ma możliwość modyfikacji profilu funkcjonalnego stref planistycznych jedynie poprzez ustalenie profilu dodatkowego - wybór klas przeznaczenia terenów spośród określonych dla każdej strefy planistycznej w rozporządzeniu o POG,
- stosowanie w POG określeń klas przeznaczenia terenów, które co do zasady mają być spójne z klasyfikacją zawartą w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego⁸ – dalej "rozporządzenie o mpzp",
- wprowadzenie jednolitych definicji parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy na poziomie ustawy - dotyczących wszystkich aktów planistycznych,
- uściślenie wymagań co do zakresu parametrów i wskaźników ustalanych na poziomie planu ogólnego, poprzez wskazanie stref planistycznych, w których ustalenia te są obowiązkowe oraz stref, w których możliwość ustalenia standardów pozostawia się decyzji gminy (► zob. Tab. 2), a także - w odniesieniu do minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - określenie konkretnych wartości minimalnych tego wskaźnika dla części stref.

Plan ogólny może zawierać również ustalenia nowego rodzaju, których nie obejmowało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, mające na celu zapobieganie rozpraszaniu się zabudowy mieszkaniowej (zwłaszcza w obszarach pozbawionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego):

- gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej,
- obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).

3. Skutki prawne planu ogólnego

Pomimo tego, że plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, jego ustalenia nie kształtują sposobu wykonania prawa własności nieruchomości - ta rola pozostaje wyłączną domeną planu miejscowego⁹.

W związku z powyższym, obecność określonego rodzaju przeznaczenia terenu w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej planu ogólnego nie stanowi gwarancji ustalenia takiego przeznaczenia w miejscowym planie na każdym terenie (działce) objętym tą strefą planistyczną.

Ustalenia planu ogólnego uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz są podstawą prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarach, dla których dotychczas nie uchwalono miejscowego planu.

Plan ogólny nie stanowi podstawy prawnej decyzji innych niż decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.¹⁰

Przy sporządzaniu miejscowych planów, plan ogólny uwzględnia się w zakresie stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych i obszarów zabudowy śródmiejskiej (o ile zostały wyznaczone), przy czym art. 20 ust. 3 ustawy precyzuje kryteria zgodności planu miejscowego z planem ogólnym, obejmujące:

- przeznaczenie terenu w miejscowym planie – które musi mieścić się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren (musi obejmować klasę przeznaczenia terenu odpowiadającą co najmniej jednemu z elementów profilu podstawowego lub dopuszczalnego, przy czym może to być

8 Zgodnie z przypisem 2 w Załączniku 1 do rozporządzenia o POG, profil podstawowy i dodatkowy obejmuje tereny wskazane w tabeli w tym załączniku oraz odpowiadające im tereny klas niższego poziomu, określone w rozporządzeniu o mpzp (Dz.U. poz. 2404).

9 Art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

10 Art. 13a ust. 5 i 6 ww. ustawy

klasa przeznaczenia występująca w rozporządzeniu o MPZP na niższym poziomie niż klasa określona w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej);

- maksymalną nadziemną intensywność zabudowy i maksymalny udział powierzchni zabudowy - których wartości ustalone w miejscowym planie nie mogą być większe niż wartości tych wskaźników dla strefy planistycznej obejmującej teren – o ile zostały ustalone (rozporządzenie o POG wymaga tych ustaleń w strefach SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, a w pozostałych strefach określa tylko możliwość, z której gmina nie musi skorzystać);
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - którego wartość ustalona w miejscowym planie co do zasady nie powinna być mniejsza niż wartość określona dla strefy planistycznej obejmującej teren, przy czym:
 - rozporządzenie o POG określa minimalne wymagane wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej, wynoszące 50% w strefie SN, 30% w strefach SW, SJ, SZ, SU, SH, SR i SC oraz 20% w strefach SP i SI; zaś dla stref SG, SO i SK nie określono minimalnego wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej, pozostawiając gminie możliwość ustalenia tego wskaźnika;
 - w przypadku, gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w których ustalono niższe wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej od wymaganych w rozporządzeniu o POG, w strefie tej można określić niższą wartość tego wskaźnika (ale nie mniejszą niż najwyższa wartość ustalona dla terenów w miejscowych planach obejmujących obszar tej strefy);
 - ustawa dopuszcza ustalenie wartości nie mniejszej niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego w rozporządzeniu o POG dla strefy planistycznej obejmującej teren – w przypadku położenia terenu w obszarze zabudowy śródmiejskiej, a także wartości mniejszej niż określona dla strefy (bez wskazania minimum) – w przypadkach wyjątkowych, wymienionych w art. 20 ust. 4;
- spełnienie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej, w sposób określony w art. 13f ust. 4 ustawy - o ile plan ogólny ustala te standardy.

Obszary uzupełnienia zabudowy uwzględnia się przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy, czyli sytuacji, gdy dla terenu nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Po wejściu w życie planu ogólnego, decyzja o warunkach zabudowy może być wydana tylko wówczas, gdy zamierzenie inwestycyjne znajduje się w obszarze uzupełnienia zabudowy i musi być zgodna z jego ustaleniami. W przypadku sporządzania planu miejscowego dla terenu objętego obszarem uzupełnienia zabudowy, nie ma obowiązku uzyskania zgody na przeznaczenie nierolnicze gruntów klas I - III.

4. Zbiory danych przestrzennych

W związku z przystąpieniem do sporządzenia planu ogólnego, utworzony został zbiór APP_XCIV_1378_24_POG_WO_v1_-.gml (zbiór danych przestrzennych dla planu ogólnego gminy).

Zgodnie z ustawą z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 214) oraz rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 20 października 2010 r. w sprawie ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2007), zbiór został zgłoszony do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych (dalej: EZiUDP), otrzymując identyfikator: PL.ZIPPZP.10729).¹¹

¹¹ Na mocy art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, Główny Geodeta Kraju prowadzi publicznie dostępną ewidencję zbiorów oraz usług danych przestrzennych objętych infrastrukturą i nadaje im jednolite identyfikatory.

II. WYJAŚNIENIE USTALEŃ PRZYJĘTYCH W PLANIE OGÓLNYM

1. Zakres ustaleń planu ogólnego

Plan ogólny miasta Cieszyn zawiera następujące ustalenia:

- podział obszaru miasta na strefy planistyczne,
- obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ),
- obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS),
- gminne standardy urbanistyczne, obejmujące gminny katalog stref planistycznych.

Określenie stref planistycznych oraz gminnego katalogu stref planistycznych wyczerpuje zakres ustaleń obowiązkowych planu ogólnego gminy, wymaganych przez ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy). Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) i obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS) należy do zakresu ustaleń nieobowiązkowych (art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b).

Spośród nieobowiązkowych (fakultatywnych) elementów ustaleń, w Cieszynie nie występują przesłanki do ustalenia w planie ogólnym miasta gminnych standardów dostępności do infrastruktury społecznej - ze względu na stosunkowo niewielką powierzchnię miasta, zwartość struktury przestrzennej oraz bardzo dobrze rozwiniętą sieć usług społecznych, a także mając na uwadze prognozowany spadek zaludnienia (► zob. Tabela 4). Większe dotychczas niezagospodarowane obszary przeznaczone zgodnie z polityką przestrzenną gminy pod rozwój zabudowy mieszkaniowej są objęte miejscowymi planami, w których zostały wyznaczone również tereny umożliwiające rozwój usług podstawowych - co w razie potrzeby umożliwi lokalizację nowych obiektów infrastruktury społecznej.

2. Podział miasta na strefy planistyczne. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Obszar objęty planem ogólnym został podzielony w sposób rozłączny na strefy planistyczne, zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wyznaczono 12 rodzajów stref planistycznych (spośród 13 określonych w ustawie), wyszczególnionych w Tabeli 1. Nie została wyznaczona strefa górnictwa (SG).

Profil funkcjonalny podstawowy każdej strefy planistycznej jest określony z mocy prawa - w Załączniku 1 do rozporządzenia o POG (...) "Charakterystyka stref planistycznych".

Tabl. 1. Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym miasta Cieszyn

Strefy planistyczne				Powierzchnia	
L.p.	Symbol strefy	Nazwa strefy	Profil funkcjonalny ¹⁾ podstawowy	ha	udział (%)
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	194,84	6,8
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	766,42	26,8
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej ²⁾	38,57	1,3

Strefy planistyczne				Powierzchnia	
L.p.	Symbol strefy	Nazwa strefy	Profil funkcjonalny ¹⁾ podstawowy	ha	udział (%)
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	154,07	5,4
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	31,04	1,1
6	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	162,05	5,7
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	11,98	0,4
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	30,87	1,1
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	173,64	6,1
10	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	17,87	0,6
11	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ²⁾	1155,83	40,4
12	SK	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej ³⁾	120,26	4,2
RAZEM				2857,44	100,0

1) Profil funkcjonalny obejmuje klasy przeznaczenia terenu wskazane w tabeli oraz odpowiadające im klasy przeznaczenia terenu niższego poziomu, określone w załączniku 1 do rozporządzenia o mpzp

2) Dotyczy:

1) terenów telekomunikacji;

2) innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m².

Podstawową przesłanką wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym są ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - które obejmują 75% obszaru miasta w granicach administracyjnych oraz analiza stanu zagospodarowania przestrzennego pozostałej części miasta, wraz z uwarunkowaniami (► zob. rozdz. IV i załącznik graficzny do uzasadnienia) oraz bilansem zapotrzebowania na nową zabudowę o funkcji mieszkaniowej (► zob. rozdz. III).

Interpretacja ustaleń miejscowych planów objęła nie tylko przeznaczenie terenu wyrażone w postaci symbolu i nazwy, ale również ustalenia tekstowe, zawierające dopuszczenia określonych rodzajów zabudowy. Dotyczy to zwłaszcza wyznaczenia stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową - wielorodzinną (SW), jednorodziną (SJ) oraz zagrodową (SZ), ponieważ w przyszłych planach miejscowych przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowej będzie mogło zostać ustalone tylko w tych strefach. Zgodnie bowiem z art. 13d ust. 1 ustawy, „wyznaczając strefy planistyczne wielofunkcyjne [z zabudową mieszkaniową i zagrodową] w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie”.

Uwzględniono również:

- rekomendacje dotyczące polityki przestrzennej miasta zawarte w strategii rozwoju gminy,
- ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- rozwiązania wypracowane w projektach miejscowych planów będących w trakcie sporządzania,
- stan zagospodarowania i zabudowy obszaru miasta (w tym rozmieszczenie szczególnych elementów jego struktury przestrzennej - obszarów zieleni publicznej, obiektów infrastruktury społecznej, rodzinnych ogrodów działkowych, obiektów handlu wielkopowierzchniowego, terenów infrastruktury technicznej o powierzchni większej niż 5000 m², a także terenów komunikacji uwidocznionych w postaci stref SK w porozumieniu z właściwymi zarządcami infrastruktury drogowej i kolejowej);
- zmiany zachodzące w zagospodarowaniu przestrzennym, w tym wydane pozwolenia na budowę i zgłoszenia robót budowlanych oraz tereny objęte decyzjami o warunkach zabudowy;
- wnioski do planu ogólnego zgłoszone przez osoby fizyczne i prawne w związku z obwieszczeniem i ogłoszeniem o przystąpieniu do planu ogólnego, które zostały ocenione jako zasadne w świetle art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wnioski jednostek właściwych do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego oraz współpracujących w procedurach planowania przestrzennego;
- wielkość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie w porównaniu do chłonności terenów niezabudowanych w obszarach objętych miejscowymi planami umożliwiającymi rozmieszczenie nowej zabudowy z funkcją mieszkaniową oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, stosownie do art. 13d ust. 1 - 3 ustawy;
- uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (► zob. rozdział IV);
- granice działek ewidencyjnych, użytków oraz innych obiektów przestrzennych zawartych w zbiorach danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych.

Wpływ na ustalenia projektu planu ogólnego w zakresie wyznaczenia niektórych stref planistycznych i profilu dodatkowego stref miały wyniki procedury uzgadniania i opiniowania projektu planu - warunki uzgodnienia projektu oraz uwzględnione uwagi jednostek właściwych do opiniowania projektu planu.

W fazie analitycznej sporządzania projektu planu ustalenia miejscowych planów zostały zinterpretowane zgodnie z wymaganiami rozporządzenia z 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - każdemu terenowi wydzielonemu na rysunku planu przypisano symbole przeznaczenia zgodne z tym rozporządzeniem, a także maksymalne wartości wysokości zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy i udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej oraz minimalne wartości udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. W kolejnym kroku tereny wydzielone w miejscowych planach zostały połączone w strefy planistyczne, w taki sposób, aby w maksymalnym stopniu zachować możliwości zagospodarowania terenów wynikające z ustaleń planów miejscowych.

3. Obszary uzupełnienia zabudowy

W planie ogólnym Cieszyna wyznacza się obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), ponieważ tereny nie objęte miejscowymi planami stanowią ok. 25% powierzchni miasta, skupiając 37% spośród położonych na terenie miasta budynków, które uwzględnia się przy wyznaczaniu OUZ¹². Wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli na wydawanie w ich obrębie decyzji o warunkach zabudowy, zgodnie z profilem funkcjonalnym strefy planistycznej.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone zostały tylko na obszarach nie objętych miejscowymi planami, przy uwzględnieniu budynków położonych w tych obszarach oraz na terenach przyległych (w gminach sąsiednich - tylko w granicach Polski i na terenach objętych miejscowymi planami w obrębie miasta).

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone automatycznie za pomocą aplikacji APP2, stosownie do §1 ust. 1 rozporządzenia o OUZ, zajmują powierzchnię (Pu) 4844655,58 m² (ok. 484,47 ha), a maksymalna powierzchnia ich możliwego poszerzenia, o której mowa w §1 ust. 5 rozporządzenia o OUZ (Pp) - 603460,09 m² (ok. 60,35 ha).¹³

Powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy została ograniczona na terenach, na których lokalne uwarunkowania wykluczają rozmieszczenie zabudowy lub zgodnie z polityką przestrzenną gminy są ku temu przeciwwskazaniem. Zastosowano również poszerzenia granic OUZ, obejmując nimi przede wszystkim obszary o funkcji gospodarczej i usługowej położone pomiędzy ulicami Stawową i Bielską, obszary rekreacyjne w Błogocicach, a także tereny, na których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, położone w bezpośrednim sąsiedztwie ukształtowanych zespołów zwartej zabudowy (stanowiące ich poszerzenie).

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy po ograniczeniu i poszerzeniu wynosi 4052880 m².

4. Obszar zabudowy śródmiejskiej

W planie ogólnym wyznacza się obszar zabudowy śródmiejskiej (OZS), o łącznej powierzchni ok. 114,32 ha.

Bezpośrednią przyczyną tego rozwiązania jest stan zagospodarowania terenów w śródmieściu Cieszyna, odznaczający się występowaniem działek budowlanych, na których udział powierzchni biologicznie czynnej jest bardzo niewielki, daleko odbiegający od standardu określonego w rozporządzeniu w sprawie projektu planu ogólnego gminy (w strefach SW, SU nie mniej niż 30%). Jednocześnie są to działki z zabudową historyczną, objętą ochroną konserwatorską (zabytkowy układ urbanistyczny), w obrębie którego nie są dopuszczalne przekształcenia zagospodarowania, które umożliwiłyby uzyskanie standardowego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego w rozporządzeniu o POG.

Zgodnie z art. 20 ust. 4 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (określającym kryteria zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami planu ogólnego), w przypadku terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej, w planie miejscowym można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego w rozporządzeniu o POG dla strefy planistycznej obejmującej teren.

W obszarze zabudowy śródmiejskiej jest również możliwość stosowania, na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2022 poz. 1225, Dz.U. 2023 poz. 2442, Dz.U. 2024 poz. 726), zmniejszonych odległości pomiędzy budynkami.

Celem wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej jest zatem umożliwienie prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy historycznej, co jest podyktowane potrzebami dostosowania jej do współczesnych funkcji i standardów, a także umożliwienie efektywnego wykorzystania terenów najbardziej atrakcyjnych dla rozwoju gospodarczego.

¹² stosownie do §1 ust. 1 rozporządzenia o OUZ

¹³ według raportu (IDane pomocnicze\Powierzchnie.xml") wygenerowanego przez wtyczkę APP; powierzchnia Pb - 7258495,93 m²

5. Gminne standardy urbanistyczne.

W planie ogólnym miasta Cieszyn określa się, zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy, gminne standardy urbanistyczne, obejmujące gminny katalog stref planistycznych :

- profil funkcjonalny stref planistycznych, przy czym dla większości stref ustalono, oprócz elementów profilu podstawowego, również wybrane elementy profilu dodatkowego,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy - w strefach, w których jest to wymagane zgodnie z rozporządzeniem o POG (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR) oraz dodatkowo w strefach, w których profil dodatkowy określa możliwość dopuszczenia w miejscowym planie terenów zabudowy kubaturowej,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach, w których jest to wymagane zgodnie z rozporządzeniem o POG (SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC).

Profil funkcjonalny podstawowy stref planistycznych jest automatycznie powiązany z wyznaczeniem poszczególnych stref, w pełnym zakresie elementów wymaganych zgodnie z Załącznikiem nr 1 do rozporządzenia o POG i nie może podlegać modyfikacji – jest zatem jednakowy dla wszystkich planów ogólnych w kraju (► zob. Tabela 1). Rozporządzenie reguluje również ściśle klasy (rodzaje) przeznaczenia terenu, spośród których gmina może dokonać wyboru elementów tworzących profil dodatkowy poszczególnych stref (► zob. Tabela 2).

Elementy wchodzące w zakres zarówno profilu podstawowego, jak dodatkowego obejmują klasy przeznaczenia terenu oraz wszystkie odpowiadające im klasy przeznaczenia niższego poziomu, określone w załączniku 1 do rozporządzenia o mpzp z 2021 r.

W planie ogólnym dla miasta Cieszyn określa się zindywidualizowany zakres funkcji tworzących profil dodatkowy poszczególnych stref planistycznych, opierając się na:

- ustaleniach obowiązujących miejscowych planów oraz wnioskach zainteresowanych osób dotyczących zmiany tych ustaleń lub ich podtrzymania,
- rozpoznaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej terenów nie objętych miejscowymi planami,
- modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej zawartym w strategii rozwoju gminy,

a także na wytycznych polityki przestrzennej określonych w strategii rozwoju gminy oraz tych samych przesłankach, które wpływały na wyznaczenie granic stref (wymienionych w pkt 2).

Tabl. 2. Potencjalny zakres funkcji mogących tworzyć profil funkcjonalny dodatkowy stref planistycznych *

L.p.	Symbol strefy	Nazwa strefy	Potencjalny zakres funkcji, spośród których gmina może dokonać wyboru elementów tworzących profil funkcjonalny dodatkowy strefy planistycznej
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
4	SU	strefa usługowa	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
6	SP	strefa gospodarcza	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
7	SR	strefa produkcji rolniczej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

L.p.	Symbol strefy	Nazwa strefy	Potencjalny zakres funkcji, spośród których gmina może dokonać wyboru elementów tworzących profil funkcjonalny dodatkowy strefy planistycznej
8	SI	strefa infrastrukturalna	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu
10	SC	strefa cmentarzy	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód
11	SO	strefa otwarta	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej
12	SK	strefa komunikacyjna	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

* według rozporządzenia o POG; w tabeli uwzględniono tylko strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym Cieszyna

Tabl. 3. Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym miasta Cieszyn - synteza ustaleń

L.p.	Symbol strefy	Nazwa strefy planistycznej	Liczba stref					
			ogółem	profil funkcjonalny dodatkowy	dla których w katalogu stref planistycznych ustalono maksymalne wartości			min. udział powierzchni biologicznie czynnej
					nadziemnej intensywności zabudowy	wysokości zabudowy	udziału powierzchni zabudowy	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	143	96	143	143	143	143
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	185	48	185	185	185	185
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową zagrodową	95	12	95	95	95	95
4	SU	strefa usługowa	111	40	111	111	111	111
5	SH	strefa handlu wielkopowierzchniowego	6	6	6	6	6	6
6	SP	strefa gospodarcza	34	34	34	34	34	34
7	SR	strefa produkcji rolniczej	9	9	9	9	9	9
8	SI	strefa infrastrukturalna	20	15	-	-	-	20
9	SN	strefa zieleni i rekreacji	75	27	15	17	17	75
10	SC	strefa cmentarzy	11	9	5	7	5	11
11	SO	strefa otwarta	77	52	-	-	-	8
12	SK	strefa komunikacyjna	29	27	1	1	1	1

Objaśnienia:

szare tło

- **strefy, w których ustalenia wyróżnione tłem są obowiązkowe**, przy czym minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie w strefie SN - to nie mniej niż 50%, w strefach SW, SJ, SU, SH, SC - to nie mniej niż 30%, w strefach SP, SI - to nie mniej niż 20%, zaś dla stref SO i SK w Załączniku 1 do rozporządzenia nie określono wymaganego minimum i nie ma też wymogu jego określenia w planie ogólnym (istnieje taka możliwość)

niebieska czcionka - liczba stref, dla których określono ustalenia nieobowiązkowe (elementy profilu dodatkowego, wskaźniki)

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla stref planistycznych uwzględniają w pierwszej kolejności wartości wskaźników zawarte w miejscowych planach objętych daną strefą, zwłaszcza sporządzonych na podstawie przepisów ustawy zmienionych w roku 2015, od kiedy wymagane jest określanie zarówno parametru wysokości zabudowy, jak wskaźników intensywności zabudowy, udziału zabudowy w powierzchni działki budowlanej oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (starsze plany nie zawsze zawierają te ustalenia).

Wartości wskaźników zostały ustalone w taki sposób, aby nie obniżać wartości ekonomicznej terenów ukształtowanej przez ustalenia planu miejscowego, ściśle powiązanej z możliwością efektywnego ich wykorzystania.

Dotyczy to zwłaszcza udziału powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej oraz wysokości zabudowy - co do zasady wartości ustalone dla stref są nie mniejsze niż w planach miejscowych, zaś dla terenów nie objętych planami miejscowymi ustalone zostały wartości takie, jak dla obszarów o podobnym charakterze zabudowy.

Wskaźniki intensywności zabudowy zostały zmodyfikowane w stosunku do miejscowych planów w większym zakresie, ponieważ wartości ustalone w planach (zwłaszcza w ostatnich latach) uwzględniały definicję wskaźnika intensywności bazującą na powierzchni całkowitej budynku (wraz z ewentualnymi kondygnacjami podziemnymi), natomiast w planie ogólnym ustala się nadziemną intensywność zabudowy - należało więc obniżyć wskaźniki, aby nie dopuścić do powstania w przyszłości obiektów o nadmiernych gabarytach. Z drugiej strony, dla niektórych terenów wskaźniki intensywności zabudowy zostały podwyższone w stosunku do obowiązujących planów miejscowych, aby umożliwić ich racjonalne zagospodarowanie, w tym przekształcenia związane z rozwojem usług. Dotyczy to głównie terenów o niskiej atrakcyjności dla funkcji mieszkaniowej, położonych wzdłuż dróg kategorii powiatowej i wyższych. Dla terenów objętych planami miejscowymi, w których nie określono dopuszczalnej intensywności zabudowy oraz dla terenów pozbawionych miejscowych planów wartości wskaźników intensywności zabudowy zostały określone na podobnej zasadzie, jak w przypadku udziału powierzchni zabudowy - poprzez dostosowanie do wskaźników ustalonych w planach obejmujących obszary o podobnym charakterze zabudowy.

Wskaźniki minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zostały ustalone przy uwzględnieniu polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju, która zawiera istotne zasady:

- poprawy struktury zagospodarowania terenów miasta (w tym zwiększenia udziału powierzchni biologicznie czynnej w określonych strefach planistycznych - zob. rozdz. IV pkt 1),
- ochrony środowiska i jego zasobów (w tym zwiększenie udziału terenów zielonych i ciągłość powiązań przyrodniczych tych terenów) oraz kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Dla blisko 75% powierzchni obszarów objętych strefą zieleni i rekreacji (SN) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej są istotnie wyższe niż 50% wymagane w przepisach (wynoszą 65% lub więcej). W celu zabezpieczenia terenów cennych pod względem przyrodniczym będących pod ochroną prawną, objętych strefą otwartą (SO), dla których akty ustanawiające ochronę nie przewidują możliwości użytkowego wykorzystania (a także dla niektórych stref SO w ich bezpośrednim sąsiedztwie), został ustalony wskaźnik udziału terenu biologicznie czynnego w wysokości 100% - pomimo braku ustawowego wymogu ustalenia tego wskaźnika w strefie SO.

Natomiast w przypadku, gdy w obowiązujących planach miejscowych minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie niższym od standardów krajowych, określonych w załączniku nr 1 do rozporządzenia o POG, również w planie ogólnym wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej została często określona na niższym poziomie - na podstawie §2 ust. 3 rozporządzenia o POG, zgodnie z którym *"w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy"*.

III. ZAPOTRZEBOWANIE NA ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Podstawową zasadą obowiązującą przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w planie ogólnym (SW, SJ, SZ) jest zasada bilansowania chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach z zapotrzebowaniem na nową zabudowę w gminie w perspektywie 20 lat ¹⁴. Zarówno chłonność terenów, jak zapotrzebowanie wyraża się w liczbie osób (tzw. chłonność demograficzna) ¹⁵.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 upzp, strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, są to:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ),

Zgodnie z art. 13d ust. 2 i 3, w wymienionych powyżej strefach suma chłonności terenów niezabudowanych (w całej gminie), w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W przypadku, gdy na obszarach tych suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie wyznacza się wielofunkcyjnych stref planistycznych poza obszarami objętymi obowiązującymi planami miejscowymi oraz obszarami uzupełnienia zabudowy (jeżeli są wyznaczane).

1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w świetle prognozy demograficznej

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zostało w sposób uregulowany w §3 rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...).

Najnowsze dane potrzebne do obliczenia udostępniane przez statystykę publiczną (liczba mieszkańców, powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie ogółem oraz na 1 mieszkańca) dotyczą stanu na koniec roku 2024, w ślad za czym należało przyjąć perspektywę planistyczną roku 2044 (20 lat).

Podstawą obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową jest prognoza ludności dla gmin do roku 2060 udostępniona przez statystykę publiczną ¹⁶. Wynik obliczeń zawiera Tabela 4.

Wielkość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową obliczono zgodnie z wzorami zawartymi w §3 ust. 2 i 3 rozporządzenia o POG :

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

gdzie:

¹⁴ Zasady bilansowania zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową określa art. 13d ust. 1 - 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz §3 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758, z 2024 poz. 1775).

¹⁵ Bilans i chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, Zeszyty Metropolitalne, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa-Kraków 2022 (Projekt pt. „Nowy model urbanizacji w Polsce – praktyczne wdrożenie zasad odpowiedzialnej urbanizacji oraz miasta zwarte” (Gospostrateg 1/384689/20/NCBR/2019), współfinansowany przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju w Ramach Strategicznego Programu Badań Naukowych i Prac Rozwojowych „Społeczny i gospodarczy rozwój Polski w warunkach globalizujących się rynków” GOSPOSTRATEG)

¹⁶ Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060, udostępniona zgodnie z pismem GUS znak GUS-DK02.601.1826.2024.1 z dnia 22.07.2024 r.

- ZAP – zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
- M_{20} – prognozowana liczba mieszkańców gminy (dla roku + 20 od daty wyjściowej) w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększona o 5%
- PUM_0 – łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodnie z najnowszymi danymi (koniec 2024 r.)
- P_{20} – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, obliczona zgodnie z wzorami:
- $$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} \text{ (wariant 1) lub } P_{20} = 2P_0 - P_{-20} \text{ (wariant 2), gdzie:}$$
- P_0 – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (2024 r.)
- P_{-10} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 10 lat przed datą najnowszych dostępnych danych (2014 r.)
- P_{-20} – powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca na 20 lat przed datą najnowszych dostępnych danych (2004 r.)

Tabl. 4. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 2044 r.

	CIESZYN		
	dane	wariant 1	wariant 2
ludność w 2024 r. (M_0) ¹⁷	32526		
ludność w 2044 r. ¹⁸	27073		
M_{20} (prognoza +5%)	28427		
PUM_0 ¹⁹	1019561		
P_0 ²⁰	31,3		
P_{-10} ²⁰	25,8		
P_{-20} ²⁰	24,9		
różnica $P_0 - P_{-20}$	6,4		
% M_{20} / M_0	87,4		
P_{20}		42,3	37,7
P_{20} wg § 3 ust 8 *		-	40
PUM_0 / P_{20} **		24103	25489
ZAP		4324	2938

* w przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) jest mniejsza niż 40 m², przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40m²

** wielkość PUM_0 / P_{20} oznacza liczbę mieszkańców w roku 2044, których potrzeby mieszkaniowe będą w stanie zaspokoić zasoby mieszkań o powierzchni użytkowej wg stanu w roku 2024

Obliczona wielkość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie roku 2044 wynosi **4324 osoby** w wariantcie 1, a w wariantcie 2 - 2938 osób.

Na potrzeby bilansu terenów przyjęto zapotrzebowanie w wariantcie 1 - jako korzystniejszym dla gminy.

Zapotrzebowanie wyrażone w powierzchni użytkowej mieszkań wynosi **182 905 m²** (4324 osoby x 42,3 m²).

17 stan na 31.12.2024; wg Bank Danych Lokalnych GUS (bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat), aktualizacja - 22.05.2025 r.

18 <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosc/prognoza-ludnosc-na-lata-2023-2060,11,1.html>
Tablice w formacie XLSX, GUS 2023

19 stan na 31.12.2024; wg Bank Danych Lokalnych GUS (bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat), aktualizacja - 23.06.2025

20 stan na 31.12.2024, 31.12.2014, 31.12.2004; wg Bank Danych Lokalnych GUS (bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat), aktualizacja - 3.12.2025

Zgodnie z §3 ust. 10 rozporządzenia, dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika to z wzoru na obliczenie wielkości ZAP, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej określonymi w strategii rozwoju gminy, lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej należą do grupy ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie, które mogą zostać zawarte w strategii rozwoju gminy na podstawie zmian w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (art. 10e, ust. 3 pkt 4 i 5 oraz ust. 4), dokonanych zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz.U. 2023, poz. 1688, przepisy weszły w życie z dniem 24.09.2023 r.). Zgodnie z art. 51 zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

Strategia rozwoju gminy (► zob. rozdz. IV.1) zawiera określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o wzór zawarty w rozporządzeniu o POG; nie określono szczególnych potrzeb w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, w związku z czym nie ma możliwości zastosowania §3 ust. 10 rozporządzenia i należało przyjąć maksymalną wartość zapotrzebowania obliczoną zgodnie z wzorem zawartym w §3 ust. 2 rozporządzenia.

2. Chłonność terenów niezabudowanych z możliwością rozmieszczenia zabudowy mieszkaniowej

Zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia o POG, pojęcie "chłonność terenów" należy rozumieć jako liczbę mieszkańców możliwą do rozmieszczenia na terenach niezabudowanych (w tym w lukach w istniejącej zabudowie), w obrębie stref wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ.

Stosownie do § 3 ust. 11 rozporządzenia o POG, chłonność terenów oblicza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Mając na uwadze art. 13d ust.1 ustawy, strefy planistyczne SW, SJ, SZ wyznacza się pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (mpzp) określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ) oraz na obszarach zabudowy istniejącej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 i 3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W przypadku gdy suma chłonności terenów jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania, nie wyznacza się stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W kolejnym kroku wykonana została zatem analiza chłonności terenów niezabudowanych (w tym luk budowlanych, dalej - "rezerwy terenu") w obszarach objętych miejscowymi planami, w których przeznaczenie umożliwia realizację funkcji mieszkaniowej, a poza obszarami obowiązujących miejscowych planów - w obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych stosownie do § 1 ust. 1 rozporządzenia o OUZ (w sposób automatyczny - za pomocą aplikacji APP2).

Przez rezerwy terenu, na których możliwe jest rozmieszczenie nowej zabudowy, rozumie się:

- działki niezagospodarowane, których parametry, przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania ustalone w planie miejscowym umożliwiają rozmieszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej; w przypadku działek przeznaczonych pod zabudowę częściowo - te części, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy zgodnie z planem;
- działki niezagospodarowane położone w obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych, na

obszarach nie objętych miejscowymi planami, przy czym :

- na etapie analizy chłonności niezabudowane działki skrajne (przecięte granicą OUZ) zaliczone zostały w całości jako "rezerwy terenu pod zabudowę w OUZ", jeżeli część działki położona w OUZ umożliwi zlokalizowanie budynku mieszkalnego,
- do "rezerw terenu pod zabudowę w OUZ" zaliczono także (pojedyncze) działki niezabudowane przylegające do OUZ wyznaczonego automatycznie, stanowiące w całości użytek B lub objęte pozwoleniem na budowę, a także pojedyncze luki budowlane - działki skrajne stanowiące enklawy w OUZ, jeżeli ich parametry oraz zagospodarowanie działek sąsiednich umożliwiają ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Rezerwy terenu zostały zróżnicowane ze względu na sytuację planistyczną oraz inne predyspozycje co do sposobu przyszłego zagospodarowania (parametry, położenie w strukturze przestrzennej miasta), co w zestawieniach oznaczono symbolami:

- BP - działki niezabudowane o cechach działki budowlanej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, typowej dla danego przeznaczenia terenu lub charakteru zabudowy w obszarze objętych OUZ;
- BN - działki niezabudowane o większej powierzchni niż w typie BP - wymagające podziału, lub działki zbyt wąskie, o nieregularnym kształcie - wymagające scalenia, a także działki bez dojazdu,
- BR - działki ewidencyjne przeznaczone w całości lub części pod zabudowę, należące do gospodarstw rolnych, utrzymywane w dobrej kulturze rolnej.

Tabl. 5. Rezerwy terenów niezabudowanych, w tym w luki budowlane, umożliwiające rozmieszczenie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej w obszarach objętych miejscowymi planami oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych automatycznie

według funkcji zabudowy	tereny niezabudowane, na których możliwe jest rozmieszczenie nowej zabudowy (ha)								
	ogółem	obszary objęte planami miejscowymi				obszary uzupełnienia zabudowy - luki budowlane			
		razem	BP	BN	BR	razem	BP	BN	BR
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
mieszkaniowa wielorodzinna	7,25	6,85		6,85		0,40		0,40	
mieszkaniowa jednorodzinna	76,84	49,20	29,89	10,34	8,97	27,64	24,03	3,10	0,51
mieszkaniowo-usługowa	78,43	76,93	30,40	33,42	13,11	1,50	0,69	0,65	0,16
RAZEM ⁵⁾ , w tym	162,52	132,98	60,29	50,61	22,08	29,54	24,72	4,15	0,67

Do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystano dane o chłonności terenów zabudowy istniejącej o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej, zidentyfikowanych w wyniku analizy stanu zagospodarowania, wyrażone w liczbie osób na jednostkę powierzchni (1 hektar).

Dane o liczbie mieszkańców pozyskane zostały z systemu ewidencji ludności w styczniu 2025 r. (liczba mieszkańców wyniosła 30434) i rozmieszczone przestrzennie (zgeokodowane) w oparciu o punkty adresowe z systemu ewidencji gruntów i budynków. W celu osiągnięcia porównywalności z danymi statystyki publicznej wykorzystanymi do obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, do obliczenia chłonności terenów zabudowy istniejącej zastosowano liczbę mieszkańców skorygowaną zgodnie z danymi GUS wg stanu na 31.12.2024 r. (32526 osób) - współczynnik korygujący wynosi 1,069.

Ponieważ intensywność zabudowy i gęstość zaludnienia poszczególnych nieruchomości cechuje się dużym zróżnicowaniem przestrzennym, do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych wykorzystane zostały wartości średnie dla terenów istniejącej zabudowy wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej dla jednostek strukturalnych.

Tabl. 6. Charakterystyka terenów zabudowy o funkcji mieszkaniowej wg jednostek strukturalnych

jednostka strukturalna	tereny zabudowane ¹⁾		charakterystyka działek budowlanych ²⁾			chłonność terenów		
	liczba	łącznie pow. (ha)	średnia pow. (ha)	udział powierzchni zabudowy (%)	wskaźnik intensywności zabudowy	liczba osób 01.2025	liczba osób 31.12.2024	os. na 1 ha 31.12.2024
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym mieszkaniowo-usługowej								
Śródmieście	320	15,56	0,05	67,7	1,68	3264	3489	224,2
Mała Łąka	7	0,55	0,08	38,1	0,78	66	71	129,1
Liburnia	49	18,25	0,37	32,3	1,15	5130	5484	300,5
Bobrek	31	7,36	0,24	36,4	2,62	1583	1692	229,9
Podgórze	67	15,25	0,23	41,4	1,37	3901	4170	273,4
Błogocice	33	12,28	0,37	30,4	1,04	2105	2250	183,2
Markłowice	4	2,05	0,51	15,5	0,64	396	423	206,3
Pastwiska	1	0,41	0,41	27,0	1,37	174	186	453,7
Ogółem	512	71,71	x	x	x	16619	17765	247,7
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym mieszkaniowo-usługowej								
Śródmieście	132	6,21	0,05	43,6	0,84	347	371	59,7
Mała Łąka	52	4,57	0,09	26,3	0,46	233	249	54,5
Liburnia	367	31,78	0,09	20,0	0,38	1117	1194	37,6
Bobrek	622	79,20	0,13	16,0	0,29	1840	1967	24,8
Podgórze	418	40,67	0,10	19,6	0,36	1259	1346	33,1
Błogocice	778	87,64	0,11	15,4	0,28	2452	2621	29,9
Boguszowice	103	15,01	0,15	13,9	0,25	344	368	24,5
Markłowice	106	16,37	0,15	11,3	0,20	387	414	25,3
Kalembice	344	47,40	0,14	14,9	0,28	1162	1242	26,2
Pastwiska	450	51,98	0,12	17,3	0,34	1515	1620	31,2
Krasna	157	33,37	0,21	9,6	0,17	555	593	17,8
Gułdowy	56	9,27	0,17	12,4	0,21	182	195	21,0
Mnisztwo	270	36,81	0,14	13,3	0,24	804	859	23,3
Ogółem	3855	460,28	x	x	x	12197	13039	28,3
Tereny zabudowy zagrodowej								
Mała Łąka	1	0,23	0,23	14,0	0,24	5	5	21,7
Liburnia	1	0,38	0,38	5,0	0,09	1	1	2,6
Bobrek	52	72,39	1,39	5,2	0,08	165	176	2,4
Podgórze	14	8,28	0,59	14,5	0,22	45	48	5,8
Błogocice	6	7,17	1,20	10,0	0,16	24	26	3,6
Boguszowice	10	3,96	0,40	14,4	0,23	19	20	5,1
Markłowice	25	8,99	0,36	10,8	0,17	98	105	11,7
Kalembice	30	10,38	0,35	9,2	0,15	81	87	8,4
Pastwiska	21	13,17	0,63	6,5	0,10	66	71	5,4
Krasna	49	63,54	1,30	5,8	0,09	195	208	3,3
Gułdowy	17	8,10	0,48	11,1	0,19	52	56	6,9
Mnisztwo	31	45,34	1,46	3,9	0,07	111	119	2,6
Ogółem	257	241,93	x	x	x	862	922	3,8

¹⁾ działki z zabudową ujawnioną w bazach danych przestrzennych (pominięto działki w trakcie zabudowy)

²⁾ w zabudowie MN, MW - nieruchomości zabudowane w granicach terenu przeznaczonego do zabudowy w miejscowym planie, w zabudowie RM - w granicach działki siedliskowej

Wartości w tabeli 6 są wskaźnikami netto (dotyczą tylko nieruchomości zabudowanych o funkcji mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej), w związku z czym, dla potrzeb oszacowania chłonności nowych terenów budowlanych w strefach wielofunkcyjnych, zwłaszcza z zabudową wielorodzinną, wymagają uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami (takimi jak drogi wewnętrzne, parkingi, tereny wyłączone z zabudowy w strefach technicznych infrastruktury itp., tereny usług, tereny zieleni publicznej). Proporcje te zostały zróżnicowane zależnie od typu terenu rezerw (BP, BN, BR), jednostki strukturalnej i potencjalnej funkcji wynikającej z ustaleń planu lub predyspozycji terenu.

Tabl. 7. Chłonność istniejących rezerw terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej w obszarach objętych miejscowymi planami i w obszarach uzupełnienia zabudowy, wg jednostek strukturalnych

jednostka strukturalna	powierzchnia rezerw terenu wg typu, brutto (ha)			prognozowane proporcje udziału funkcji mieszkaniowej w powierzchni terenu brutto			suma pow. terenów netto (ha)	chłonność terenu 31.12.2044 (osoby)	
	BP	BN	BR	BP	BN	BR		na 1 ha	ogółem
Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej									
Bobrek		5,35			0,5		2,68	195,4	523
Podgórze		1,90			0,6		1,14	232,4	265
Ogółem MW		7,25			x		3,82	x	788
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej									
Śródmieście	0,05			0,50			0,03	49,6	1
Mała Łąka	0,22	0,21		0,95	0,85		0,39	45,2	18
Liburnia	1,31			0,95			1,24	31,2	39
Bobrek	0,83	1,49		0,95	0,85		2,06	20,6	42
Podgórze	6,87	2,65	3,18	0,95	0,85	0,5	10,37	27,5	285
Błogocice	11,27	2,55	0,12	0,95	0,85	0,5	12,93	24,8	321
Boguszowice	0,27	0,25	0,35	0,95	0,85	0,5	0,64	20,3	13
Markłowice	8,24	3,13	2,70	0,95	0,85	0,3	11,30	21,0	237
Kalembice	6,27	1,66	0,21	0,95	0,85	0,5	7,47	21,7	162
Pastwiska	5,52	0,16	2,02	0,95	0,85	0,3	5,99	25,9	155
Krasna	3,48	0,30		0,95	0,85	0,5	3,56	14,8	53
Gułdowy	1,87	0,61	0,72	0,95	0,85	0,5	2,66	17,4	46
Mnisztwo	7,72	0,44	0,18	0,95	0,85	0,5	7,80	19,3	151
Ogółem MN	53,92	13,45	9,48	x	x	x	66,43	x	1523
Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej									
Mała Łąka	0,36	0,50		0,8	0,5		0,54	45,2	24
Liburnia	0,96	1,38		0,8	0,7		1,73	31,2	54
Bobrek	21,30	26,85	4,92	0,8	0,7	0,5	38,30	20,6	789
Podgórze	0,19	0,34	2,26	0,8	0,7	0,5	1,52	27,5	42
Boguszowice	1,24	1,37	2,51	0,8	0,5	0,2	2,18	20,3	44
Markłowice	0,13	0,82		0,8	0,5		0,51	21,0	11
Kalembice	0,28	0,65		0,8	0,5		0,55	21,7	12
Pastwiska	4,01	0,78		0,8	0,7		3,75	25,9	97
Krasna	2,30	1,13	3,57	0,8	0,5	0,5	4,19	14,8	62
Gułdowy	0,32	0,25		0,8	0,7		0,43	17,4	7
Ogółem MN-U	31,09	34,07	13,26	x	x	x	53,7	x	1143
RAZEM	85,01	54,77	22,74	x	x	x	123,95	x	3453

W związku z prognozowanym w perspektywie roku 2044 spadkiem liczby ludności miasta oraz zakładanym wzrostem powierzchni użytkowej mieszkań na 1 mieszkańca, w obliczeniach chłonności terenów dla 2044 r. należało założyć odpowiednio skorygowaną (mniejszą) gęstość zaludnienia na terenach zabudowanych:

- dla zabudowy wielorodzinnej przyjęto współczynnik korygujący wynikający z odniesienia wielkości PUM_0 / P_{20} (24103 osoby) do prognozowanej liczby mieszkańców w roku 2044 powiększonej o 5% (28427osób) - wynoszący 0,85 (zwiększenia standardu powierzchniowego mieszkań należy spodziewać się głównie w zasobach zabudowy wielorodzinnej);
- dla zabudowy jednorodzinnej przyjęto współczynnik korygujący oparty na prognozowanej liczbie mieszkańców w roku 2044 w stosunku do stanu z roku 2024: $27073 / 32526 = 0,83$.

Łączna chłonność istniejących rezerw terenów niezabudowanych, na których przeznaczenie ustalone w miejscowych planach umożliwia realizację zabudowy z funkcją mieszkaniową oraz w lukach budowlanych w obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych automatycznie poza obszarami obowiązujących miejscowych planów wynosi **3453 osoby, co stanowi 79,9% zapotrzebowania**.

W bilansie nie zakłada się rozmieszczenia nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej na obszarach, których przeznaczenie w miejscowych planach dopuszcza realizację zabudowy zagrodowej - zgodnie z polityką przestrzenną określoną w strategii rozwoju miasta, potrzeby takie na obszarze Cieszyna nie występują.

3. Bilans terenów umożliwiających rozmieszczenie zabudowy z funkcją mieszkaniową według stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową

W związku z wynikiem wstępnego obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk budowlanych w obszarach objętych miejscowymi planami oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na terenach nie objętych miejscowymi planami, które wykazało, że jest ona mniejsza od zapotrzebowania na nową zabudowę w perspektywie roku 2044 (o 871 osób), w projekcie planu ogólnego możliwe było wyznaczenie nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną.

Nadwyżka zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową nad chłonnością terenów została wykorzystana do wyznaczenia nowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną o łącznej powierzchni 17,2 ha - dotyczy to głównie adaptacji terenów objętych decyzjami o warunkach zabudowy, które poszerzają istniejące zwarte zespoły zabudowy mieszkaniowej, a także do zaplanowania poszerzeń stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną, poprzez :

- dopuszczenie intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej na terenach będących własnością Gminy Cieszyn, położonych w rejonie istniejących osiedli wielorodzinnych na Bobrku, aktualnie przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub mieszkaniowo-usługową o niskiej intensywności, w tym
 - objęcie strefą wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinną terenów o łącznej powierzchni 5,28 ha,
 - poszerzenie stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną na obszary, które w obecnie obowiązującym planie nie są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową - pow. 0,41 ha;
- dopuszczenie możliwości przekształceń funkcjonalnych terenów istniejącej zabudowy usługowej w rejonie śródmieścia :
 - targowisko przemysłowe przy ul. Katowickiej - 0,94 ha,
 - tereny przy ul. Liburnia - obecnie wielkopowierzchniowe obiekty handlowe - 0,80 ha.

Do oszacowania chłonności terenów w obszarach poszerzonych stref SJ zastosowany został uśredniony wskaźnik chłonności terenów - 24 osoby na 1 ha, bez względu na położenie w jednostce strukturalnej.

Dla stref SW założono natomiast wskaźnik 300 osób na 1 ha w jednostce Liburnia, 200 - 230 osób na 1 ha dla nowych stref SW w jednostce Bobrek oraz dodatkowe 100 osób na 1 ha dla stref SW w jednostce Bobrek, dla których zakłada się intensyfikację zabudowy.

Łączna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk budowlanych w poszerzonych i nowych strefach wielofunkcyjnych SJ, SW oraz w obszarach objętych strefą SW, dla których planuje się zwiększenie intensywności zabudowy mieszkaniowej wynosi 1463 osoby.

Sumaryczna chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk budowlanych w strefach wielofunkcyjnych SW i SJ wyznaczonych na obszarach objętych miejscowymi planach oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy (z uwzględnieniem ich poszerzeń), wynosi 4916 osób, co stanowi 113,7 % zapotrzebowania w perspektywie roku 2044.

IV. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY I SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PLANIE OGÓLNYM

1. Polityka przestrzenna gminy (art. 13b pkt 1 ustawy)

[1] Polityka przestrzenna gminy, określona w strategii rozwoju gminy²¹, zawiera istotne dla rozwiązań planu ogólnego zasady (ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej), w szczególności dotyczące:

- poprawy struktury zagospodarowania terenów miasta i kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej (m.in.: zatrzymanie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy, powiększanie i scalanie terenów zielonych oraz wzmacnianie ich wzajemnych powiązań przyrodniczych, ochrona krajobrazu o wysokich walorach przyrodniczych [ograniczenie rozwoju zabudowy na terenach otwartych, rolnych, zielonych, nadrzecznych, przylegających do lasów], zakaz rozbudowy zabudowy istniejącej na terenach zagrożonych powodzią i osuwiskami [zmiana funkcji na tereny zieleni, sportowe, rekreacyjne, przestrzeń publiczną], zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej powyżej 50% w strefie SJ oraz powyżej 30% w strefach SW, SZ, SU, SH, SP i SI);
- lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (w tym: rozbudowa węzła drogi ekspresowej S52 z drogą wojewódzką 938 [ul. Katowicka], poszerzenie obszarów cmentarzy przy ul. Ładnej, Kościuszki i Bielskiej, urządzenie parków miejskich, rozbudowa zintegrowanego [multimodalnego] węzła przesiadkowego [Dworzec Cieszyn]);
- ochrony środowiska i jego zasobów (w tym zwiększenie udziału terenów zielonych i ciągłość powiązań przyrodniczych tych terenów) oraz kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej (ochrona terenów rolnych w sąsiedztwie lasów, utrzymanie produkcji rolniczej na gruntach uprawianych i zapewnienie możliwości powrotu do upraw na gruntach odłogowanych [w przypadku konieczności wyłączenia z użytkowania rolniczego gruntów rolnych - przeznaczanie gruntów o najwyższych klasach bonitacyjnych pod tereny zieleni urządzonej], zwiększenie powierzchni lasów oraz przeciwdziałanie obudowie lasów nową zabudową);
- lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego (zasad wyznaczania stref SH);
- lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW (w pierwszej kolejności na terenach przemysłowych i zdegradowanych, następnie - na gruntach najniższych klas bonitacyjnych, przy minimalizacji konfliktów przestrzennych i braku negatywnego wpływu na walory krajobrazowe miasta).

[2] Wyżej wymienione zasady uwzględniono w planie ogólnym - wyznaczono odpowiednie strefy planistyczne i ich profil funkcjonalny dodatkowy oraz określono właściwe wskaźniki urbanistyczne (w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej).

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 13b pkt 2 ustawy)

Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa²² - właściwe dla obszaru Cieszyna:

- cele i kierunki polityki przestrzennej (Cel 1. Nowoczesna gospodarka – promocja gospodarczego wzrostu i innowacji, Cel 3. Przestrzeń – zrównoważone wykorzystanie zasobów środowiska naturalnego i kulturowego (kierunek 3.1, 3.2), Cel 4. Relacje z otoczeniem – infrastrukturalne powiązania regionu (kierunek 4.1, 4.2);
- zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych (m.in.: Lokalnego Ośrodka Rozwoju, obszarów: górskiego, przygranicznego oraz cennego przyrodniczo (w tym

21 Strategia Rozwoju Miasta Cieszyna do roku 2030 (Uchwała Nr LXIII/756/24 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Cieszyna do roku 2030)

22 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Uchwała Nr VI/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r. poz. 4619])

ostoje faunistyczne [Dolina Olzy], florystyczno - mykologiczne [Bażanowice-Zamarski i istniejące rezerваты] oraz ichtiologiczne [Olza z dopływami], korytarze ekologiczne [dla ptaków „Dolina Górnej Wisły”, nietoperzy i ryb]; korytarze spójności [Olza, Olza-Odra, Puńcówka];

- inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

(odbudowa i remont linii kolejowej Bielsko-Biała – Cieszyn, rewitalizacja linii kolejowej nr 90 Zebrzydowice – Cieszyn; zadania, bez wskazania lokalizacji [budowa centrów przesiadkowych, przebudowa dróg wojewódzkich i drogowych obiektów inżynierskich, budowa sieci dróg rowerowych ponadlokalnych wg jednolitych standardów)

nie miały bezpośredniego znaczenia dla przyjętych rozwiązań w planie ogólnym ze względu na brak zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, ustalonych w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego, a także z uwagi na ogólny charakter celów i kierunków polityki przestrzennej oraz zasad zagospodarowania obszarów funkcjonalnych. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa zostały uwzględnione w rozwiązaniach przyjętych w planie ogólnym poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych m.in. dla obszaru cennego przyrodniczo (strefy SO i SN) oraz dla ww. inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym (strefy SK).

3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b pkt 3 i 4 ustawy

[1] Uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3 i 4 ustawy, znajdujące się na obszarze Cieszyna oraz sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym przedstawiono w Tabelach 8 i 9, przy czym na obszarze Cieszyna **nie znajdują się** niżej wymienione uwarunkowania rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy:

- otuliny form ochrony przyrody,
- wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
- obszary gruntów zmeliorowanych,
- strefy ochronne ujęć wody – tereny ochrony pośredniej,
- udokumentowane wody podziemne i obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- obszary i tereny górnicze oraz filary ochronne,
- kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- dobra kultury współczesnej,
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- strefy ochronne terenów zamkniętych,
- obszary ograniczonego użytkowania,
- obszary ciche w aglomeracji,
- obszary pasa nadbrzeżnego,

a także: strefy przemysłowe i wielkoobszarowe tereny zdegradowane (o których mowa w ustawie - Prawo ochrony środowiska), powierzchnie ograniczające przeszkody lotnicze (związane z lotniskiem lub lotniczym urządzeniem naziemnym) oraz rurociągi przesyłowe dalekosiężne transportu ropy naftowej lub produktów naftowych.

[2] Dokumenty planistyczne, o których mowa w ustawie Prawo wodne, a także ustawa o rewitalizacji rzeki Odry zawierają (z wyjątkiem planu przeciwdziałania skutkom suszy) następujące ustalenia dotyczące Cieszyna:

- plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, a także ustawa o rewitalizacji rzeki Odry:
 - działania w zakresie gospodarki ściekowej (modernizacja oczyszczalni ścieków w aglomeracji Cieszyn w celu poprawy jakości odprowadzanych ścieków, przebudowa kanalizacji sanitarnej w rejonie określonych ulic w Cieszynie, modernizacja sieci kanalizacyjnej w aglomeracji Cieszyn);
- plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry:
 - wyznacza obszar problemowy: OP11 - tereny zurbanizowane w obrębie Cieszyna, w tym mieszkaniowe,

handlowe, komunikacyjne i miejsca lokalizacji przemysłu, w tym chemicznego (wezbrania o genezie szybkich powodzi występującej na obszarach górskich i podgórskich wywołanych wpływem wód z obszarów o znacznych deniwelacjach) oraz określa listę działań: koncepcja zabezpieczenia przeciwpowodziowego miasta Cieszyn, regulacja koryta ciek Krasna (w km -+700-3+000).

Ww. ustalenia nie wpłynęły bezpośrednio na rozwiązania przyjęte w planie ogólnym ze względu na rodzaj i lokalizację działań (system gospodarki ściekowej, w tym modernizacja oczyszczalni ścieków, regulacja koryta ciek Krasna), możliwych do realizacji we wszystkich strefach planistycznych.

[3] Strategiczne mapy hałasu dla drogi krajowej S52 i drogi wojewódzkiej nr 938 wyznaczają tereny chronione przed hałasem, w obrębie których występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu oraz zasięg stref emisji hałasu. Ww. uwarunkowania miały istotne znaczenie dla ustaleń planu ogólnego w zakresie ograniczenia zasięgu stref planistycznych: wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, usługowych oraz zieleni i rekreacji (w tym ich profilu funkcjonalnego dodatkowego).

4. Uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 5 ustawy

(Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe)

[1] Audyt krajobrazowy województwa śląskiego²³ wyznacza na obszarze Cieszyna dwa krajobrazy priorytetowe:

- Cieszyn: krajobraz priorytetowy - wielkomiejski, o zachowanym założeniu historycznym, obejmujący centralną część Cieszyna (pow. 84,2 ha);
- Zamarski - Gumna: krajobraz priorytetowy - wiejski, z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości, położony na Pogórzu Śląskim (pow. 156,5 ha).

oraz określa dla nich niżej wymienione rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom, w tym w zakresie gospodarki przestrzennej.

[2] Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu priorytetowego Cieszyn:

- uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych;
- przeciwdziałanie miejskiej wyspie ciepła i zwiększanie powierzchni chłonnych;
- zachowanie i ochrona osi i punktów widokowych, zachowanie przedpoli ekspozycji (nielocalizowanie zabudowy i obiektów wysokościowych), ochrona wnętrza krajobrazowych;
- ochrona fizjonomii osiedla nad sztucznym kanałem Młynówki (tzw. Wenecja Cieszyńska);
- ochrona krajobrazu rzeki Olzy i terenów nabrzeżnych jako przedpola ekspozycji Wzgórza Zamkowego;
- zachowanie (...) bulwarów wzdłuż Olzy i drobnego ciek, zieleńców i skwerów (...);
- ochrona zachowanego układu urbanistycznego rynku wraz z zabytkowymi kamienicami, Górą Zamkową z najstarszymi zabytkami miasta, licznych obiektów sakralnych różnych wyznań oraz cennych przyrodniczo obszarów objętych ochroną prawną; harmonijne łączenie wartości zabytkowych lub przyrodniczo-krajobrazowych ze współczesną zabudową i zagospodarowaniem; określenie maksymalnej wysokości zabudowy w sposób wykluczający dominację lub wyróżnienie nowej zabudowy na tle zabudowy istniejącej (utrzymanie lokalnych dominant Wzgórza Zamkowego i Góry Zamkowej);
- zwiększanie udziału drzew, ochrona i rozwój zieleni urządzonej w formie m.in. placów, skwerów, parków, cmentarzy;
- uznanie za pomnik historii historycznego układu urbanistycznego Cieszyna

powielają wymagania wynikające z innych uwarunkowań; ustalenia planu ogólnego w zakresie stref planistycznych, ich profilu dodatkowego oraz parametrów i wskaźników urbanistycznych nie są sprzeczne z ww. rekomendacjami i wnioskami przeciwdziałającymi zagrożeniom dla krajobrazu priorytetowego;

[3] Rekomendacje i wnioski dla krajobrazu priorytetowego Zamarski – Gumna, w tym:

²³ Audyt krajobrazowy województwa śląskiego (załącznik do Uchwały Nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 23 czerwca 2025 r.)

- uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych;
- dążenie do ograniczenia ruchów masowych oraz procesów erozyjnych;
- zachowanie struktury typowego dla obszaru mozaikowego krajobrazu otwartego, z wyjątkiem obszarów wyznaczonych do zabudowy w planach miejscowych oraz w obszarze uzupełnień zabudowy w planie ogólnym gminy, z dopuszczeniem wprowadzania zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi; zachowanie cech charakterystycznych tradycyjnych krajobrazów otwartych;
- nielokalizowanie farm wiatrowych i fotowoltaicznych na terenach przeznaczonych na cele rolne i leśne (poza wynikającymi z ustaleń planów miejscowych, prawomocnych decyzji administracyjnych i innych aktów prawnych, obowiązujących w dniu wejścia w życie Audytu krajobrazowego);
- nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, o objętości większej niż 10 000 m³, wysokościowych lub wielkoobszarowych (poza wynikającymi z ustaleń planów miejscowych, prawomocnych decyzji administracyjnych i innych aktów prawnych, obowiązujących w dniu wejścia w życie Audytu krajobrazowego oraz poza inwestycjami celu publicznego i obiektami infrastruktury turystycznej);
- zachowanie punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej;
- ograniczenie (w tym metodami planistycznymi) zagrożenia hałasowego z drogi ekspresowej z uwzględnieniem konieczności ochrony ekspozycji wzgórz i walorów estetyczno-widokowych

uwzględniono w ustaleniach planu ogólnego w zakresie stref planistycznych (zwłaszcza wielofunkcyjnych oraz otwartych), ich profilu funkcjonalnego (ograniczenia w zakresie wyznaczania terenów elektrowni słonecznej i wiatrowej [nielokalizowanie farm wiatrowych i fotowoltaicznych na terenach przeznaczonych na cele rolne i leśne]) oraz wskaźników urbanistycznych (w zakresie wysokości zabudowy).

[4] Ponadto audyt krajobrazowy określa i wskazuje:

[a] rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów w obrębie obszarów chronionych – rezerwatów przyrody i obszaru chronionego krajobrazu:

- Kopce - utrzymanie szlaków i ścieżek przez rezerwat (drożności szlaku ruchu pieszego), wykonanie naturalnych barier dla motorów crossowych;
- Lasek Miejski nad Puńcówką - niewprowadzanie nowych form udostępniania rezerwatu w postaci nowych ścieżek, szlaków, obiektów małej architektury i wyposażenia służącego rekreacji i wypoczynkowi (obiektów i urządzeń rekreacyjnych);
- Lasek Miejski nad Olzą - utrzymanie drożności wyznaczonych w rezerwacie szlaków ruchu pieszego i rowerowego oraz drogi przeciwpożarowej;
- Obszar chronionego krajobrazu Pogórze Cieszyńskie:
 - niedopuszczanie do realizacji nowych form zabudowy kubaturowej na gruntach rolnych poza zwartymi układami ruralistycznymi; ograniczanie rozpraszania zabudowy i infrastruktury technicznej; przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy, w szczególności w obrębie dolin rzecznych i ekosystemów innych niż grunty orne;
 - stosowanie w obrębie istniejącej zabudowy architektury i zagospodarowania działki wzorowanych na lokalnych formach architektonicznych (m.in. w zakresie bryły i zieleni przydomowej);
 - zachowanie struktury przestrzennej krajobrazu lokalnych korytarzy ekologicznych wzdłuż dolin cieków, w szczególności ekosystemów lasów i zadrzewień, łąk, ziołorośli i wód powierzchniowych; tworzenie stref buforowych wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych o szerokości co najmniej 5 m, poprzez odstąpienie od ich użytkowania (...);
 - utrzymywanie i/lub wprowadzanie lasów, zachowanie i zwiększanie zasięgu przestrzennego łąk i pastwisk, miedz, zadrzewień (w tym śródpolnych) liniowych, pojedynczych i obszarowych; wprowadzenie pasów zadrzewień wzdłuż drogi ekspresowej;
 - zwiększanie udziału naturalnych i seminaturalnych ekosystemów w krajobrazie, w szczególności w dolinach

rzecznych; zwiększanie liczby i różnorodności nisz ekologicznych – zachowanie (w tym niedopuszczanie do zabudowy) i zwiększanie w krajobrazie liczby i powierzchni ekosystemów o skrajnych warunkach wilgotnościowych, piaszczystych nieużytków gruntów ornyc, nasłonecznionych skarp, itp.; przeciwdziałanie powstawaniu barier migracyjnych;

- zwiększanie naturalnej retencji wodnej, uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, ze szczególnym uwzględnieniem budowy systemów oczyszczania ścieków;

[b] propozycje w zakresie dodatkowej ochrony cennych krajobrazów:

proponowana ochrona przyrody (obszary, które powinny zostać objęte formami ochrony przyrody): Sarkandrowiec (pow. 15,93 ha) – ustanowienie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego;

[c] przedpola ekspozycji, ciągi, osie i punkty widokowe oraz dominanty:

- w obrębie krajobrazu priorytetowego Zamarski – Gumna:
 - przedpole panoramy pasm górskich Beskidu Śląskiego,
 - ciągi widokowe – w kierunku Beskidu Śląskiego oraz na pola, łąki i zadrzewienia śródpolne, w tle pasma górskie;
- w obrębie krajobrazu priorytetowego Cieszyn:
 - przedpola ekspozycji (4): wzgórze zamkowe, wzgórze zamkowe i zabudowy miejskiej, teatru i ratusza na rynku;
 - osie widokowe (9) na: ratusz, wzgórze zamkowe, ratusz i rynek, rynek, kościół, klasztor oraz wzdłuż ul. Stalmacha;
 - punkty widokowe (2) na: murach Wzgórza Zamkowego – widok na czeski Cieszyn, na wieży Wzgórza Zamkowego;
 - dominanty (10): zamek w Cieszynie - rezydencja Habsburgów, wieża zamkowa, kaplica zamkowa - rotunda pw. Św. Św. Mikołaja i Wacława, klasztor - kościół św. Krzyża, klasztor oo. Bonifratrów - kościół pw. Wniebowzięcia NMP, kościół pw. Wniebowzięcia NMP, kościół pw. Św. Trójcy, kościół Jezusowy ewangelicko-augsburski pw. Łaski Bożej, teatr / filharmonia, ratusz.

Rozwiązania przyjęte w planie ogólnym, zwłaszcza w zakresie wyznaczenia stref planistycznych i ich zasięgu przestrzennego nie są sprzeczne z ww. ustaleniami audytu krajobrazowego, w tym zapewniają ochronę wskazanych przedpola ekspozycji, ciągów, osi i punktów widokowych oraz dominant.

5. Opracowanie ekofizjograficzne

[1] Opracowanie ekofizjograficzne zawiera następujące, istotne ustalenia:

- utrzymać dotychczasowe kierunki rozwoju; włączyć do stref SO lub SN tereny cenne przyrodniczo (doliny cieków [w tym Olzy i Bobrówki na odcinku powyżej ul. Bielskiej], stawy, oczka wodne) oraz rozległe grunty rolne i leśne;
- zachować jak największą powierzchnię gruntów rolnych (wyłączyć z zabudowy grunty klas II i III) oraz zadrzewień i parków w otoczeniu Olzy;
- uwzględnić proponowane formy ochrony przyrody (zadrzewienia i doliny cieków [jako „obszar chronionego krajobrazu”] oraz stanowisko dokumentacyjne, ul. Majowa]);
- nie wprowadzać zabudowy na terenach zagrożeń powodziowych, w dolinie Olzy i Bobrówki oraz na terenach osuwisk (strefa SO lub SN [z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i przeznaczenia terenów]),
- zapewnić ochronę złoża piasków i żwirów poprzez włączenie do strefy SO lub SN.

[2] W rozwiązaniach planu ogólnego w zakresie wyznaczenia stref planistycznych (otwartych lub zieleni i rekreacji) uwzględniono wskazane w opracowaniu „proponowane formy ochrony przyrody” (doliny cieków i tereny zadrzewione oraz proponowane stanowisko dokumentacyjne).

6. Inne uwarunkowania

[1] Zasadnicze znaczenie dla ustaleń planu ogólnego (w zakresie stref planistycznych, w tym ich profilu dodatkowego i wskaźników urbanistycznych oraz wyznaczenia obszarów zabudowy śródmiejskiej) miały ustalenia aktów planowania przestrzennego:

- 22 obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (lub zmiany planów), obejmujące obszar o pow. 2 144,5 ha (75% obszaru miasta),
- projektowane rozwiązania w planach sporządzanych (mpzp dla obszaru położonego po południowej stronie ul. Stefana Żeromskiego [mpzp 37, pow. 12,05 ha];
- dotychczasowa polityka przestrzenna (studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2016 r.)

oraz wynikające z ustaleń planów miejscowych albo polityki przestrzennej (przyjętej w studium lub w strategii rozwoju miasta) istniejące lub planowane:

- tereny (obiekty lub zespoły obiektów) infrastruktury technicznej o powierzchni większej niż 5000 m² (elektroenergetyki, gazownictwa, wodociągów, oczyszczalni ścieków), wymagające wyznaczenia strefy SI,
- tereny obiektów handlu wielkopowierzchniowego (tereny zagospodarowane lub ustalone w planach miejscowych i inne obszary, o których mowa w strategii rozwoju miasta, wymagające wyznaczenia strefy SH),
- tereny cmentarzy (10 cmentarzy, czynne i zamknięte), wymagające wyznaczenia strefy SC oraz strefy ochronne cmentarzy (pasy izolujące teren cmentarny od innych terenów), wpływające na wyznaczenie innych stref planistycznych, w tym ich profilu dodatkowego, w otoczeniu cmentarzy;
- tereny rodzinnych ogrodów działkowych, dla których wyznaczono strefę SN;

a także:

- decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- wnioski do projektu planu ogólnego (wnioski, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 1 ustawy oraz wnioski złożone przed ogłoszeniem o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego), wśród których dominują wnioski o wyznaczenie stref SJ lub SW oraz (powielone) wnioski o wyznaczenie strefy SN dla rodzinnych ogrodów działkowych;
- wnioski do projektu planu ogólnego gminy (wnioski, o których mowa w art. 13i ust. 3 pkt 2 ustawy), złożone przez instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Tabl. 8. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b pkt 3 ustawy, znajdujące się na obszarze Cieszyna

Jeżeli w tabeli użyto (w różnych przypadkach) wyrazu „ustawa” bez bliższego określenia należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
W obliczeniach udziału powierzchni danego obszaru (terenu) w ogólnej powierzchni Cieszyna, przyjęto pow. miasta wg danych BDL GUS (2 860 ha)

Lp.	Uwarunkowanie	Zakres występowania, charakterystyka	Sposób uwzględnienia
1	<p>formy ochrony przyrody oraz ich otuliny (art. 13b pkt 3 lit. a ustawy)</p>	<p>formy ochrony przyrody: rezerваты przyrody, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe, obszar chronionego krajobrazu, stanowisko dokumentacyjne, użytki ekologiczne, pomniki przyrody:</p> <p>[1] rezerваты przyrody (trzy; pow. 26,45 ha): Kopce (14,77 ha [Markłowice]), florystyczny Lasek Miejski nad Olzą (4,08 ha [Błogocice]), florystyczny Lasek Miejski nad Puńcówką (7,7388 ha [Błogocice])</p> <p>[2] zespoły przyrodniczo-krajobrazowe (dwa; pow. 4,69 ha): Bluszcze na Górze Zamkowej (0,4164 ha [Śródmieście]), Lasek Miejski w Błogocicach (4,1075 ha [Błogocice])</p> <p>[3] obszar chronionego krajobrazu: Cieszyńskie Pogórze (830,80 ha [29% pow. miasta] – Gułdowy, Krasna, Bobrek, także Pastwiska, Mnisztwo, Podgórze])</p> <p>[4] stanowisko dokumentacyjne: Odkrywka cieszyńców (0,0647 ha [Pastwiska])</p> <p>[5] użytki ekologiczne (dwa; pow. 16,33 ha): Łąki na Kopcach (15,2182 ha [Boguszowice]), Łęg nad Puńcówką (1,0660 ha [Błogocice])</p> <p>[pow. poszczególnych obszarów chronionych wg centralnego rejestru form ochrony przyrody]</p> <p>[6] pomniki przyrody (47; jedno- i wieloobektowe): 97 drzew, głównie Podgórze, Błogocice i Śródmieście, także Gułdowy, Mała Łąka, Bobrek, Boguszowice, Markłowice</p> <p>ponadto: proponowane rezerваты przyrody „Szczypie”, „Bielowiec”, „Strzelbin”, a także „Parchowiec” (https://kp.org.pl/pl/rezerваты-przyrody-czas-na-comeback/projektowane-i-proponowane-rezerваты/województwo-slaskie)</p>	<p>[1] rezerваты przyrody zostały objęte strefą SO bez profilu dodatkowego; ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PB) = 100%, [2], [4], [5] dla zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, użytku ekologicznego Łęg nad Puńcówką, części użytku ekologicznego Łąki na Kopcach i stanowiska dokumentacyjnego wyznaczono strefę otwartą (SO); dla fragmentu ZPK Lasek Miejski w Błogocicach oraz dla większości użytku ekologicznego Łąki na Kopcach wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN), zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem i ustaleniami planu miejscowego;</p> <p>[3] obszar chronionego krajobrazu oraz pomniki przyrody znajdują się w różnych strefach planistycznych, z przewagą stref SO i SR oraz SN, wynikających głównie z ustaleń planów miejscowych, wyznaczonych w przypadku obszaru chronionego krajobrazu z uwzględnieniem ograniczeń obowiązujących na ww. obszarze</p> <p>proponowane rezerваты objęte zostały strefami SO</p>
2	<p>obszary szczególnego zagrożenia powodzią (art. 13b pkt 3 lit. b ustawy)</p>	<p>[1] obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie (1%)</p> <p>[2] obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (10%)</p> <p>łącznie pow. 86,9 ha (Olza oraz Bobrówka i Puńcówka), głównie Markłowice (35,5 ha), Gułdowy (17,2 ha), Mała Łąka (16,- ha), Śródmieście (8,7 ha), Boguszowice (8,- ha), także koryto Bobrówki w Bobrku i Liburnia; a także nieistotne pod względem pow. tereny w pn. części Bobrka (pow. 0,03 ha [Piotrówka])</p> <p>ponadto: około 46,5 ha obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie (0,02%), głównie Mała Łąka, Boguszowice i Markłowice, także Błogocice i Śródmieście</p>	<p>obszary szczególnego zagrożenia powodzią znajdują się w różnych strefach planistycznych, odpowiednio do istniejącego zagospodarowania lub ustaleń planów miejscowych</p>

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

Lp.	Uwarunkowanie	Zakres występowania, charakterystyka	Sposób uwzględnienia
3	tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy (art. 13b pkt 3 lit. d ustawy)	[1] tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi: 20 terenów, łączna pow. 31,53 ha; głównie (pod względem zajmowanej powierzchni) – w Krasnej (pow. 12,79 ha), a także w Bobrku (pow. 5,22 ha), Podgórzu (pow. 4,53 ha) i w Boguszowicach (pow. 4,20 ha). [2] tereny, na których występują ruchy masowe ziemi: 61 osuwisk (wg rejestru prowadzonego przez Starostę Cieszyńskiego) oraz fragment osuwiska na pograniczu z gm. Hażlach: osuwiska o zmiennej aktywności (aktywne ciągle, aktywne okresowo, nieaktywne [ustabilizowane]), łączna pow. 69,88 ha, głównie (pod względem zajmowanej powierzchni) – w Pastwiskach (pow. 17,32 ha), Boguszowicach (pow. 16,07 ha) i Krasnej (pow. 13,98 ha); nie występują tylko w Bobrku, Małej Łące, Mnisztwie i Śródmieściu, a w Gułdowach – jedynie w drobnej części; - w tym trzy osuwiska aktywne ciągle, pow. 5,18 ha (Błogocice [3,29 ha], Liburnia [1,82 ha], Podgórze [0,07 ha]) pow. osuwisk: aktywnych okresowo – około 29,75 ha, nieaktywnych – około 34,95 ha	wyznaczono strefę otwartą (SO) lub w części strefę zieleni i rekreacji (SN), z wyjątkami wynikającymi z istniejącego zagospodarowania lub z ustaleń planów miejscowych
4	strefy ochronne ujęć wody (art. 13b pkt 3 lit. e ustawy)	tereny ochrony bezpośredniej: - w otoczeniu ujęć wód podziemnych S-4 (ROD Złocień, Bobrek, Zamarska [dz. 8-28] i S-1 (Zakłady Mięsne, Mała Łąka, Frysztacka 67 / Dombke 12 [dz. 25-2/12]) [1] ujęcia wód podziemnych: S-4 Złocień na terenie Rodzinnych Ogrodów Działkowych „Złocień” (Dokumentacja hydrogeologiczna zatwierdzona decyzją Starosty Cieszyńskiego z 30.03.2020), S-1 ul. Frysztacka (Dokumentacja hydrogeologiczna przyjęta zawiadomieniem Starosty Cieszyńskiego z 20.02.2003), S-1, Centrum Handlowo-Usługowo-Biurowe, ul. Liburnia (Dokumentacja hydrogeologiczna przyjęta zawiadomieniem Starosty Cieszyńskiego z 13.09.2023), dwa ujęcia bez bliższej lokalizacji [„w miejscowości Cieszyn”] (dokumentacje hydrogeologiczne zatwierdzone decyzjami Wojewody Bielskiego nr: 15/90 z 1990 i 109/93 z 1993 r.) [2] ujęcia wód powierzchniowych: Olza – Markłowice, rejon Chemików [PPG Cieszyn], dz. 78-83, Krasna (Krośnianka) – Gułdowy, dz. 73-55 i 73-57/4 (nie posiadają stref ochronnych)	tereny ochrony bezpośredniej ujęć wody znajdują się w różnych strefach planistycznych, odpowiednio do istniejącego zagospodarowania lub ustaleń planów miejscowych
5	udokumentowane złoża kopalin (art. 13b pkt 3 lit. h ustawy)	złoże objęte prawem własności nieruchomości gruntowej (piaski i żwiry): Krasna-Bielowiec (KN 6504), pow. 3,24 ha: pole I (pow. 2,23 ha), pole II (pow. 1,23 ha), Krasna, rejon Mlecznej; eksploatacja złoża zaniechana	wyznaczono strefę otwartą (SO)
6	zabytki objęte formami ochrony (...) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków (art. 13b pkt 3 lit. j ustawy)	[1] zabytki wpisane do rejestru zabytków (układ urbanistyczny, zespoły budowlane, budynki [usługowe, sakralne, pałace i dwory, inne bud. mieszkalne], cmentarze, inne obiekty, otoczenie zabytku, zabytek archeologiczny) [2] zabytki objęte ustaleniami ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz [3] ujęte w gminnej ewidencji zabytków (na podstawie wpisów do wojewódzkiej ewidencji zabytków) (zespoły budowlane, budynki [mieszkalne, sakralne, usługowe, bud. innego rodzaju], cmentarze i parki, inne obiekty, w tym małej architektury, stanowiska archeologiczne) wykaz zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, w tym wpisanych do rejestru zabytków: Wykaz kart adresowych obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Cieszyn – Załącznik	zabytki znajdują się w różnych strefach planistycznych (głównie SW i SU), odpowiednio do istniejącego zagospodarowania lub ustaleń planów miejscowych; dla terenów występowania zabytków, w tym dla historycznego układu urbanistycznego oraz dla stref konserwatorskich przyjęto odpowiednie rozwiązania planistyczne, głównie w zakresie wskaźników urbanistycznych, a także

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

Lp.	Uwarunkowanie	Zakres występowania, charakterystyka	Sposób uwzględnienia
		<p>do zarządzenia Nr 0050.631.2025 Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 19 listopada 2025 r. https://bip.um.cieszyn.pl/zarzadzenie/40583/zarzadzenie-nr-0050-631-2025 ponadto: strefy ochrony konserwatorskiej mpzp30: strefa A - ścisłej ochrony konserwatorskiej (Frysztaćkie Przedmieście), strefa E - ochrony ekspozycji (Wzgórze Zamkowe); mpzp 36: strefa A - Stare Miasto (w granicach dawnych murów miejskich i fosy), strefa B - Przedmieścia</p>	<p>profilu dodatkowego stref planistycznych</p>
7	<p>tereny zamknięte (art. 13b pkt 3 lit. l ustawy)</p>	<p>[1] teren zamknięty resortu obrony narodowej Błogocice, dz. 53-19/4 i 53-19/3 (łącznie pow. 1,93 ha)</p> <p>[2] tereny zamknięte ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa (tereny przez które przebiegają linie kolejowe) granice i powierzchnie terenów zamkniętych (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 [załącznik nr12]): lp.: 2143 – 2157 (15 działek [dz. nr 25-38/3, 25-39/4, 27-65, 28-32, 33-16/3, 34-20/12, 35-19/4, 37-4/2, 63-109, 64-142/1, 76-17, 77-4, 77-12, 78-82, 79-82], łącznie pow. 23,79 ha)</p>	<p>[1] teren zamknięty resortu obrony narodowej wyłączono z obszaru objętego planem ogólnym (art. 13a ust. 1 ustawy)</p> <p>[2] dla terenów zamkniętych ustalanych przez ministra właściwego do spraw transportu wyznaczono strefę komunikacyjną (SK), z wyjątkami wynikającymi z ustaleń planów miejscowych</p>
8	<p>obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji (art. 13b pkt 3 lit. n ustawy)</p>	<p>[1] obszary wymagające przekształceń - tereny przemysłowe dawnych zakładów: - Zakładu Przetwórstwa Owocowego „Las” (Błogocice, al. Łyska 20 / Kantora, pow. 2,20 ha [teren nr 36 w bazie terenów przemysłowych woj. śląskiego]) - Cieszyńskiej Fabryki Zamków Błyskawicznych Zampol (Śródmieście, ul. Michejdy 18 / Czarny Chodnik 21, pow. 1,16 ha [teren nr 270 w bazie jw.]) - Fabryki Automatyki FACH S.A. (Bobrek, ul. Stawowa 50, pow. 3,73 ha [teren nr 271 w bazie jw.])</p> <p>[2] obszary wymagające rekultywacji: - wyrobisko poeksploatacyjne (Krasna, rejon Mlecznej, pow. 4,42 ha [uż. K i N]); rekultywacja w kierunku przyrodniczo-rekreacyjnym [z zapewnieniem możliwości eksploatacji złoża Krasna-Bielowiec]; (składowiska odpadów [obojętnych - Boguszowice, ul. Frysztaćka, komunalnych i osadów z oczyszczalni ścieków [nowe] - Markłowice, ul. Motokrosowa, a także w Bobrku, ul. Kościuszki – zostały zrehabilitowane)</p>	<p>[1] obszary wymagające przekształceń znajdują się w różnych strefach planistycznych (głównie w strefie usługowej [SU]), wyznaczonych z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania, ustaleń planów miejscowych, a także strategii rozwoju miasta</p> <p>[2] dla obszaru wymagającego rekultywacji wyznaczono strefę otwartą (SO)</p>
9	<p>obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji (art. 13b pkt 3 lit. o ustawy)</p>	<p>[1] obszar zdegradowany (pow. 1 241,3 ha [43% pow. miasta]) (Boguszowice, Mała Łąka, Liburnia, Bobrek na południe od S52, Podgórze, Błogocice, Śródmieście)</p> <p>[2] obszar rewitalizacji (289,6 ha [10% pow. miasta]) (Śródmieście i przyległe fragmenty sąsiednich dzielnic - teren tzw. starego miasta)</p>	<p>obszary: zdegradowany i rewitalizacji znajdują się w różnych strefach planistycznych, wynikających z istniejącego zagospodarowania i ustaleń planów miejscowych (brak bezpośredniego znaczenia dla rozwiązań przyjętych w planie ogólnym)</p>

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

Lp.	Uwarunkowanie	Zakres występowania, charakterystyka	Sposób uwzględnienia
10	grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III (art. 13b pkt 3 lit. q ustawy)	grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy II i III (łąki, pastwiska, grunty orne; pow. 659,04 ha [23% pow. miasta], w tym grunty klasy II – pow. 11,15 ha) większe kompleksy ww. gruntów - wschodnia część miasta (Bobrek, Krasna i Gułdowy), na pozostałym obszarze występują w formie rozproszonej pow. gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy II i III z uwzględnieniem ustaleń planów miejscowych – 463,8 ha	dla większości użytków rolnych klasy II i III wyznaczono strefy: produkcji rolniczej (SR), otwartą (SO) lub wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) - z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania i ustaleń planów miejscowych
11	grunty leśne (art. 13b pkt 3 lit. q ustawy)	grunty leśne - zróżnicowane dane wg różnych źródeł: [1] Ewidencja gruntów i budynków: użytki Ls – 194,11 ha, w tym 58,24 ha poza gruntami w zarządzie Lasów Państwowych (134,18 ha – użytki Ls w zarządzie Lasów Państwowych); [2] BDL GUS: a) grunty leśne – 192,42 ha, w tym w zarządzie Lasów Państwowych – 136,42 ha, prywatne – 32,01 ha (29,88 ha - objęte uproszczonymi planami lasu), gminne – 23,99 ha; b) lasy – 187,81 ha, w tym w zarządzie Lasów Państwowych – 132,21 ha; 3) Bank Danych o Lasach (wydzielenia PGL LP [nadleśnictwo Ustroń]): pow. gruntów w zarządzie PGL LP pokrytych drzewostanem i związanych z gospodarką leśną – 135,92 ha, pozbawionych roślinności leśnej – 25,19 ha	wyznaczono strefę otwartą (SO), a także strefę zieleni i rekreacji (SN), z wyjątkami wynikającymi głównie z ustaleń planów miejscowych
12	zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (art. 13b pkt 3 lit. r ustawy)	zakład o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR): - PPG Cieszyn S. A., ul. Chemików 16 (produkcja farb i lakierów) skutki oddziaływania niektórych reprezentatywnych scenariuszy awaryjnych wykraczają poza teren zakładu, jednak nie dotyczą terenów o funkcji mieszkaniowej w mpzp 26 („Informacja na temat środków bezpieczeństwa i sposobu postępowania w przypadku wystąpienia awarii przemysłowej w PPG Cieszyn S.A.”)	wyznaczono strefę gospodarczą (SP), zgodnie z ustaleniami planu miejscowego; ze względu na ograniczony zasięg oddziaływania skutków poważnej awarii przemysłowej uwarunkowanie nie miało wpływu na rozwiązania przyjęte dla terenów w sąsiedztwie zakładu

Tabl. 9. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b pkt 4 ustawy, występujące na obszarze Cieszyna

(istniejące i planowane obiekty infrastruktury społecznej, transportowej oraz technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu)

Lp.	Uwarunkowanie	Zakres występowania, charakterystyka	Sposób uwzględnienia
1	obiekty infrastruktury społecznej (szkoły podstawowe oraz inne obiekty, w tym niektóre obiekty, o których mowa w art. 13 f ust. 7 pkt 3 ustawy)	1) publiczne szkoły podstawowe (zgodnie z art. 2 pkt 26 ustawy) oraz przedszkola publiczne: - szkoły podstawowe (siedem placówek): Śródmieście: Matejki 3, Plac Wolności 7a; Liburnia, Chopina 37; Błogocice: Hallera 8, Wojska Polskiego 1; Kalembyce, Katowicka 68; Krasna, Bielska 247 - przedszkola (11 placówek): ul.: Michejdy 10, Frysztacka 161, Kossak-Szatkowskiej 6, Hallera 163, ks. Trzanowskiego 4, Miarki 15, ul. Bolesława Chrobrego 1, Bucewicza 25, Bielska 75, Skrajna 5, Św. Jerzego 4 2) inne (wybrane) obiekty infrastruktury społecznej: - ambulatorium podstawowej opieki zdrowotnej (ośrodku zdrowia): ul.: Bielska 4 (szpital), Katowicka 1, Frysztacka 20, Bielska 37, Kościuszki 12c, Tomanka 11, Sienkiewicza 1, Filasiewiczza 3a, Liburnia 5, Stawowa 71, Plac Teatralny 13, Bielska 68;	obiekty infrastruktury społecznej znajdują się w różnego rodzaju strefach planistycznych – głównie usługowych (SU), a także wielofunkcyjnych (z zabudową mieszkaniową wielorodzinną [SW]) i jednorodziną [SJ]) oraz zieleni i rekreacji (SN) - odpowiednio do rodzaju, rangi (znaczenia) i wielkości obiektów infrastruktury społecznej; wymagają uwzględnienia na kolejnych etapach

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

Lp.	Uwarunkowanie	Zakres występowania, charakterystyka	Sposób uwzględnienia
		<p>- biblioteka: ul.: Głęboka 15, Wąska 2, Cienciąły 1, Kamienna 3c, Srebrna 6 (Biblioteka Miejska i filie) - dom kultury: Rynek 12 (Cieszyński Ośrodek Kultury „Dom Narodowy”); - inna działalność kulturalna: pl. Teatralny 1 (teatr), Regeera 6 (Muzeum Śląska Cieszyńskiego), Mennicza 46 (Książnica Cieszyńska), Zamkowa 3 a-c (Zamek Cieszyn); także: Stary Targ 4, pl. Kościelny 6, pl. Londzina 1; - pomoc społeczna (Miejski Ośrodek Pomocy Społecznej): ul. Skrajna 5, Towarowa 6; także: Moniuszki 13 (Żłobek Miejski), Kraszewskiego 2 (Dom Dziecka), Błogocka 24 (Szkolne Schronisko Młodzieżowe), Mickiewicza 13 (Dom Spokojnej Starości); - sport i rekreacja, urządzony teren sportu: Plac Wolności 7a (Basen Kryty), Sportowa 1 (Hala Widowiskowo-Sportowa, korty tenisowe), al. Łyska 21 (Stadion Miejski), al. Łyska 23 (Kąpielisko Miejskie), Błogocka 24 (sale sportowe), Bolko Kantora 6 i 10 (kompleks boisk), Markłowice (boisko); place zabawowo-rekreacyjne (poza parkami [zob. Lp. 2]): ul. Rudowska/Nasturcji, Trzanowskiego, Zagrodowa, Skrajna, Przykopa, Żeromskiego; - posterunek policji: ul. Wojska Polskiego 2 (Komenda Powiatowa); - straż pożarna: ul. Motokrosowa 21 (Komenda Powiatowa), Chemiczna 16 (Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza); jednostki ochotniczej straży pożarnej: ul.: Kościuszki 3, Frysztacka 131, Bielska 160a, Zagrodowa 2, ul. Hallera 16, Hażlaska 116; ponadto: - edukacja (szkolnictwo ponadpodstawowe) i nauka: pl. Słowackiego 2, pl. Wolności 7b, pl. Dominikański 1, Sienkiewicza 2, pl. Londzina 3, Frysztacka 48, Kraszewskiego 11, Kochanowskiego 8, Mała Łąka 10; ul. Bielska 62, Paderewskiego 3 (Uniwersytet Śląski), Frysztacka 44; - administracja: ul. Bobrecka 29 (Starostwo Powiatowe), Rynek 1 (Urząd Miejski)</p>	<p>postępowania w sprawach planowania przestrzennego</p>
2	<p>obiekty infrastruktury społecznej - obszary zieleni publicznej (w zakresie określonym w art. 2 pkt 25 lit. a ustawy)</p>	<p>obszary zieleni publicznej w zakresie określonym w art. 2 pkt 25 lit. a ustawy 1) parki: Park Pokoju, Park pod Wałką, Park Liburnia, Park Kościelny, Park Kasztanowy, Park Św. Trójcy, Park na Górze Zamkowej łączna pow. 14,4 ha [Uchwała nr XVII/229/25 Rady Miejskiej Cieszyna] ponadto: Park kieszonkowy ul. Wyższa Brama/Bielska, skwer ul. Srebrna, „Łąka za garażami”; planowane: system ogólnodostępnych terenów zieleni w Śródmieściu, tereny zieleni w rejonach: ul. Hallera-bp. Śniegonia-ks. Tomanka, ul. gen. Sikorskiego, ul. Morcinka i Kargera oraz ul. Kossak-Szatkowskiej, Śniegonia i Niemcewicz 2) obszary zieleni publicznej (parki, skwery, zieleńce, w tym wymienione w pkt 1 oraz planowane) o pow. co najmniej 0,05 ha; w tym siedem obszarów o pow. ponad 1 ha; pow. terenów zieleni wg Raportu o stanie gminy (za 2024 r.) - 92,03 ha 3) wg BDL GUS: tereny zieleni ogółem – 89,28 ha (w tym pięć parków spacerowo-wypoczynkowych [pow. 41,20 ha] oraz 40 zieleńców [pow. 13,60 ha])</p>	<p>dla ważniejszych obszarów zieleni publicznej wyznaczono strefę zieleni i rekreacji (SN); inne tereny zieleni publicznej występują w różnego rodzaju strefach planistycznych - głównie wielofunkcyjnych (z zabudową mieszkaniową [SW, SJ]), wymagają uwzględnienia na kolejnych etapach postępowania w sprawach planowania przestrzennego</p>
3	<p>obiekty infrastruktury transportowej - drogi zbiorcze i wyższych</p>	<p>[1] droga krajowa: S52 ul. Graniczna (gr. miasta /państwa - gr. miasta) węzły drogowe: Cieszyn Wschód (Krasna) z DP 2607 S, Cieszyn Zachód (Pastwiska) z DW 938 i DP 2712 [2] droga wojewódzka: nr 938 ul. Katowicka (od granicy z gm. Hażlach do S52) [klasa G]</p>	<p>wyznaczono strefę komunikacyjną (SK), z dostosowaniem pasów drogowych niektórych dróg, ustalonych w planach</p>

Lp.	Uwarunkowanie	Zakres występowania, charakterystyka	Sposób uwzględnienia
	klas	<p>[3] drogi powiatowe:</p> <p>klasa G – drogi nr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2607 S Wiślańska (od Bielskiej do gr. miasta), - 2712 S Katowicka (od Węzła Pastwiska do Kolejowej) - Kolejowa (od Katowickiej do Dworkowej), - 2713 S Stawowa (od Liburnia do Bielskiej), - 2619 S Bielska (od Wyższa Brama do gr. miasta) [klasa Z/G] <p>klasa Z – drogi nr:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2608 S Przykopa [częściowo] (od Zamkowej do Al. Łyska) - Al. Łyska (od Przykopa do Dębowa) - 2619 S 3 Maja (od gr. państwa do Pl. Wolności) - Pl. Wolności (od 3 Maja do Wyższa Brama) - Wyższa Brama (od Pl. Wolności do Bielskiej) - 2624 S Frysztacka (od gr. miasta do Zamkowej) - Zamkowa (od Frysztackiej do gr. państwa), - 2702 S Słowicza (od Hallera do Ustrońskiej), - 2713 Liburnia (od Zamkowej do Stawowej), - 2872 S Hallera (od Górnej do Słowiczej), - 2714 S Jabłonna [częściowo] (od Hażlaskiej do Langerera) - Langerera (od Frysztackiej do Jabłonnej) <p>wzdłuż ww. dróg obowiązują przepisy określające dopuszczalną minimalną odległość, w jakiej mogą być lokalizowane obiekty budowlane od zewnętrznej krawędzi jezdni (wynoszącą dla drogi ekspresowej i łącznic węzłów - 40 m, dla drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych - 8 i 20 m [odpowiednio dla terenu zabudowy i poza nim])</p>	<p>miejscowych, do aktualnych granic działek i użytków gruntowych;</p> <p>w przypadku dróg wysokich klas, przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych i usługowych uwzględniono uwarunkowania wynikające ze strategicznych map hałasu; ograniczenia w zagospodarowaniu wzdłuż dróg wymagają uwzględnienia na kolejnych etapach postępowania w sprawach planowania przestrzennego</p>
4	<p>obiekty infrastruktury transportowej - linie kolejowe (obszar kolejowy)</p>	<p>linie kolejowe (znaczenia miejscowego)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zebrzydowice – Cieszyn (nr 90) - Bielsko-Biała – Cieszyn – Czeski Cieszyn (nr 190/480) - Cieszyn R103 – Cieszyn R102 (nr 695) <p>wzdłuż linii kolejowych (obszaru kolejowego) w przyległym pasie gruntów obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu: budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m)</p>	<p>wyznaczono strefę komunikacyjną (SK), ograniczenia w strefach od obszaru kolejowego lub od osi skrajnego toru wymagają uwzględnienia na kolejnych etapach postępowania w sprawach planowania przestrzennego</p>
5	<p>obiekty infrastruktury technicznej - system elektroenergetyczny</p>	<p>przesyłowy: dwutorowa napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV (relacji: Bujaków – Liskowiec, Kopanina - Liskowiec)</p> <p>pas technologiczny o szer. 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) - ograniczenia użytkowania terenu: zakaz realizacji budynków mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej</p> <p>ponadto obiekty systemu dystrybucyjnego: napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV, stacje elektroenergetyczne 110/15kV Hażlaska (Liburnia; Hażlaska), Mnisztwo (Gułdowy; Słowicza / Spółdzielcza)</p>	<p>linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 220 kV i jej pas technologiczny znajduje się w większości w strefie otwartej (SO), częściowo także w innych strefach planistycznych - zgodnie z ustaleniami planów miejscowych;</p> <p>dla stacji elektroenergetycznych wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI)</p>
6	<p>obiekty infrastruktury technicznej - system gazowy</p>	<p>[1] gazociągi wysokiego ciśnienia:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cieszyn-Skoczów (interkonektor) - fragment nitki głównej, średnica 500 MOP6.3 (2010), MOP5.5 	<p>gazociągi wysokiego ciśnienia i ich strefy kontrolowane znajdują się w większości w strefie otwartej (SO), a także w innych</p>

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

Lp.	Uwarunkowanie	Zakres występowania, charakterystyka	Sposób uwzględnienia
		<p>(2024)</p> <p>- Skoczów-Cieszyn - odgałęzienie do stacji gazowej Cieszyn, ul. Zamarska, średnica 200, ciśnienie nominalne 2.5 (rok budowy 1970, 1992, 2007)</p> <p>- stacje gazowe: Cieszyn, ul. Zamarska, ul. Gajowa</p> <p>Plan inwestycyjny na lata 2025-2027: zadanie pn. „Przyłączenie PSG w m. Cieszyn ul. Gajowa” [planowane zakończenie robót – II kwartał 2026] (decyzja lokalizacyjna nr 7/2024/GAZ Wojewody Śląskiego z dnia 10.05.2024)</p> <p>strefy kontrolowane (o zróżnicowanej szerokości) zgodnie z Rozporządzeniem (...) w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Dla stacji gazowej strefa zagrożenia wybuchem zawiera się w granicach ogrodzenia stacji</p> <p>pozwolenie na budowę sieci gazowej systemu dystrybucyjnego podwyższonego średniego ciśnienia w pasie drogowym drogi ekspresowej Nr S52 (ul. Graniczna) na działkach nr 147, 146, 176, 145/3, obr. 68;</p> <p>pozwolenie na budowę gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia oraz stacji pomiarowej Mostowa o przepustowości 6300 m/h</p>	<p>strefach planistycznych - zgodnie z ustaleniami planów miejscowych;</p> <p>dla stacji gazowych wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI)</p>
7	<p>obiekty innych rodzajów infrastruktury technicznej</p>	<p>oczyszczalnia ścieków komunalnych - Boguszowice; Motokrosowa 27</p> <p>Wodociągi Ziemi Cieszyńskiej Rejon Cieszyn (pompownia, zbiorniki wody) Bobrek; Zamarska 92C</p>	<p>dla wymienionych obiektów infrastruktury technicznej wyznaczono strefę infrastrukturalną (SI)</p>

7. Materiały źródłowe

ustawy i rozporządzenia oraz inne dokumenty krajowe:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.); 20 kwietnia 2026 r. opublikowano *nowy* jednolity tekst ustawy (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
- Ustawa z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527)
- Ustawa z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 1668)
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1590)
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 889)
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1151, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 567, 1795)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82)
- Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13, 426)
- Ustawa z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 242)
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 16 czerwca 2023 r. o wielkoobszarowych terenach zdegradowanych (Dz. U. z 2023 r. poz. 1719)
- Ustawa z dnia 13 lipca 2023 r. o rewitalizacji rzeki Odry (Dz. U. z 2023 r. poz. 1963)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916, z 2023 r. poz. 2409)
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. 1959 nr 52 poz. 315)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640)
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Inwestycji i Rozwoju z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie zakresu wymagań oraz warunków dla planowanej zabudowy oraz planowanego zagospodarowania terenów położonych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz sposobu ich ustalania (Dz. U. z 2019 r. poz. 244)
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 kwietnia 2019 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz. U. z 2019 r. poz. 899)

Plan przeciwdziałania skutkom suszy (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r. [Dz. U. z 2021 r. poz. 1615])

Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 219, poz. 1954)

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1518)

Plan zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Odry (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 października 2022 r. [Dz. U. z 2022 r. poz. 2714])

Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 16 listopada 2022 r. [Dz. U. z 2023 r. poz. 335])

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 9 lutego 2023 r. w sprawie ustalenia przebiegu dróg krajowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 455)

Krajowy program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami na lata 2023-2026 (Uchwała nr 242 Rady Ministrów z dnia 8 grudnia 2023 r. [M.P. z 2023 r. poz. 1470])

Decyzja nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38, z późn. zm.)

Decyzja Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115)

<https://www.dz.urz.mon.gov.pl/dziennik/pozycja/decyzja-115-decyzja-nr-91mon-z-dnia-26-lipca-2024-r-w-sprawie-ustalenia-terenow-zamknietych-w-resorcie-obrony-narodowej>

Dziennik Urzędowy Ministra Infrastruktury - gov.pl/web/infrastruktura/du-mi

dokumenty wojewódzkie:

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Uchwała Nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r. poz. 4619])

Program ochrony środowiska przed hałasem dla województwa śląskiego (Uchwała Nr VII/3/4/2024 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 czerwca 2024 r. [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2024 r. poz. 4341])

Program ochrony środowiska dla województwa śląskiego (Uchwała Nr VII/5/1/2024 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 23 września 2024 r.)

Opracowanie ekofizjograficzne do Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego, Centrum Dziedzictwa Przyrody Górnego Śląska, Katowice 2015

Audyt krajobrazowy województwa śląskiego (załącznik do Uchwały Nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 23 czerwca 2025 r.)

dokumenty ponadlokalne:

aktualizacja Strategii Zintegrowanego Rozwoju Terytorialnego Aglomeracji Beskidzkiej na lata 2021-2027 z perspektywą do roku 2030 (Uchwała nr 85/IX/2024 Zgromadzenia Ogólnego Stowarzyszenia Gmin i Powiatów Subregionu Południowego Województwa Śląskiego Aglomeracja Beskidzka z siedzibą w Bielsku-Białej z dnia 6 września 2024 r.)

dokumenty powiatowe:

Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Cieszyńskiego na lata 2021-2024 z perspektywą do roku 2028 (Uchwała Nr XXVIII/243/21 Rady Powiatu Cieszyńskiego z dnia 27 kwietnia 2021 r.)

Raporty o stanie Powiatu Cieszyńskiego <https://bip.powiat.cieszyn.pl/artykuly/305/raport-o-stanie-powiatu>

dokumenty gminne:

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna

<https://miastocieszyn.geoportal2.pl/map/mpzpapp/rejplan.html>

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna (Uchwała Nr XXVIII/270/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Cieszyna) <https://miastocieszyn.geoportal2.pl/map/mpzpapp/rejstud.html>

Uchwała nr LXIII/757/24 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Opracowanie ekofizjograficzne dla Miasta Cieszyn, Geologic, Miłowski T., 2025

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Miasta Cieszyn, Ekostandard Pracownia Analiz Środowiskowych, Suchy Las, 2011

Strategia Rozwoju Miasta Cieszyna do roku 2030 (Uchwała Nr LXIII/756/24 z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta Cieszyna do roku 2030)

Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Cieszyn

(Zarządzenie Nr 0050.696.2019 Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 17 października 2019 r. ze zmianami:

Zarządzenie Nr 0050.393.2022 Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 25 lipca 2022 r., Zarządzenie Nr 0050.631.2025 Burmistrza Miasta Cieszyna z dnia 19 listopada 2025 r.)

<https://bip.um.cieszyn.pl/zarządzenie/27365/zarządzenie-nr-0050-696-2019>

<https://bip.um.cieszyn.pl/zarządzenie/33091/zarządzenie-nr-0050-393-2022>

<https://bip.um.cieszyn.pl/zarządzenie/40583/zarządzenie-nr-0050-631-2025>

Uchwała nr LII/546/10 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 28 października 2010 r. w sprawie wyznaczenia obszarów, na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia się ziemi (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2011 r. Nr 21, poz. 411)

Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Cieszyn na lata 2026-2029 (Uchwała nr XXI/278/25 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 listopada 2025 r. [Dz. Urz. Woj. Śl. z 2025 r. poz. 7466])

Uchwała nr XXIV/226/16 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji na terenie miasta Cieszyna (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2016 r. poz. 4474)

Gminny Program Rewitalizacji (Uchwała nr XXXVIII/367/17 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 26 października 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji Miasta Cieszyna do roku 2026)

Uchwała nr XXV/291/21 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie wyznaczenia Aglomeracji Cieszyn (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2021 r. poz. 978)

Uchwała nr XXXVII/454/22 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie uchwalenia Planu transportowego cieszyńskiej komunikacji zbiorowej (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2022 r. poz. 1375)

Uchwała nr XLVII/559/22 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie aktualizacji założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta Cieszyna (...)

Uchwała Nr L/603/23 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie przyjęcia Miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu dla Miasta Cieszyna do roku 2030

Uchwała Nr LII/618/23 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przyjęcia Planu działań na rzecz zrównoważonej energii i klimatu dla Miasta Cieszyna

Uchwała Nr LVIII/691/23 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 30 listopada 2023 r. w sprawie przyjęcia w sprawie przyjęcia Planu Zrównoważonej Mobilności dla Aglomeracji Beskidzkiej 2040+

Uchwała Nr VII/229/25 Rady Miejskiej Cieszyna z dnia 27 sierpnia 2025 r. w sprawie wprowadzenia regulaminów w gminnych obiektach i urządzeniach użyteczności publicznej

Raporty o stanie Gminy Cieszyn

<https://bip.um.cieszyn.pl/artykuly/2323/raport-o-stanie-gminy-cieszyn>

Bazy danych, dokumentacje, ewidencje i rejestry; inne materiały

Bank Danych o Lasach – bdl.lasy.gov.pl/portal/mapy

Baza danych obiektów topograficznych (BDOT10k wersja 2023-12-31T12:00:00) - geoportal.gov.pl

Bazy Danych – Państwowy Instytut Geologiczny-PIB – pgi.gov.pl

Baza danych SOPO (karty rejestracyjne osuwisk, geometria [dane przestrzenne w formatach .mdb, .shp]), warunki wykorzystania danych osuwiskowych), Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy (GAG.5516.252.2024)

Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r., Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2025

Biuletyn Informacji Publicznej Miasta Cieszyna - <https://bip.um.cieszyn.pl/>

Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody – crfop.gdos.gov.pl

Ewidencja gruntów i budynków, Starostwo Powiatowe w Cieszynie

GUS – Bank Danych Lokalnych - bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/jednostka

<https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>

<https://www.opi-tpi.pl>

Hydroportal - wody.isok.gov.pl/hydroportal.html

Informacja na temat środków bezpieczeństwa i sposobu postępowania w przypadku wystąpienia awarii przemysłowej w PPG Cieszyn S.A. <https://poland.ppg.com/bezpieczenstwo-cieszyn/>

NID Portal mapowy – mapy.zabytek.gov.pl/nid/

Rejestr Lotniczych Urządzeń Naziemnych i ich powierzchni ograniczających zabudowę. Rejestr Lotnisk Cywilnych i ich powierzchni ograniczających przeszkody -

ulc.gov.pl/pl/zegluga-powietrzna/meteorologia-i-informacja-lotnicza/2832-mapy-online

ulc.gov.pl/pl/lotniska/rejestr-lotnisk-i-ewidencja-ladowisk

Rejestr wniosków, decyzji i zgłoszeń w sprawach budowlanych – wyszukiwarka.gunb.gov.pl

Strategiczna mapa hałasu dla dróg krajowych o ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie na terenie województwa śląskiego, GDDKiA 2022

Strategiczna mapa hałasu dla dróg wojewódzkich województwa śląskiego, dla których Zarząd Dróg Wojewódzkich w Katowicach pełni funkcję Zarządu, o natężeniu ruchu powyżej 3 000 000 pojazdów/rok

<https://zdwkatowice-bip.slaskie.pl/strategiczne-mapy-halasu>

System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS - <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>

System informacji przestrzennej miasta Cieszyna- <https://miastocieszyn.geoportal2.pl/map/www/mapa.php?>

CFGF=wms&mylayers=+granice+OSM+

PIG-PIB Osuwiska - <https://www.pgi.gov.pl/osuwiska/123/aplikacja.html>

System Osłony Przeciwosuwiskowej - <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl>

<https://bip.powiat.cieszyn.pl/artykuly/132/rejestr-osuwisk>

Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>

(Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024)

Ortofotomapa (2024 r.)

V. GMINNY KATALOG STREF PLANISTYCZNYCH

Gminny katalog stref planistycznych, zawierający standardy urbanistyczne ustalone w planie ogólnym miasta Cieszyn, sporządzony został w formie danych przestrzennych (plik *.gml), którego wizualizację umożliwia przeglądarka danych planistycznych, dostępna pod adresem:

<https://www.gov.pl/web/gov/sprawdz-poprawnosc-danych-przestrzennych-oraz-metadanych>

Wizualizację podziału miasta na strefy planistyczne przedstawia mapa "Ustalenia planu" w skali 1:10000, stanowiąca załącznik graficzny do uzasadnienia. Oznaczenia poszczególnych obszarów na tej mapie, złożone z symbolu literowego strefy oraz numeru porządkowego w ramach tej strefy, odpowiadają oznaczeniom w kolumnie "strefa" w tabeli 10.

Wizualizację standardów zawartych w katalogu stref planistycznych (profilu dodatkowego oraz wskaźników dla poszczególnych stref) przedstawia ► Tabela 10. W tabeli określenie "pełny" w kolumnie "Profil podstawowy" oznacza ustalenie wszystkich elementów profilu funkcjonalnego podstawowego wymaganych dla danej strefy, których wykaz zawiera ► Tabela 1.

Wyjaśnienie symboli wskaźników:

- IZ** – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- WZ** – maksymalna wysokość zabudowy (w metrach),
- PZ** – maksymalny udział powierzchni zabudowy,
- PB** – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,

przy czym:

- **nadziemna intensywność zabudowy** oznacza stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- **wysokość zabudowy** oznacza różnicę pomiędzy wysokością:
 - najwyższego położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - najwyższego i najniższego położonego nad poziomem terenu punktu budowli;
- **udział powierzchni zabudowy** oznacza stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- **udział powierzchni biologicznie czynnej** oznacza stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej; zaś powierzchnia biologicznie czynna to teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnym, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- **działka budowlana** oznacza nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cech geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

wszystkie powyższe objaśnienia - stosownie do definicji w art. 2 pkt 32, 30, 35, 28 i 29 oraz pkt12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie odnoszącym się do obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Tabl. 10. Standardy urbanistyczne w strefach planistycznych wyznaczonych na obszarze miasta Cieszyn

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
1SW	0,0893	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	12	60	30
2SW	0,0505	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	12	60	30
3SW	0,0794	pełny		1,5	12	60	30
4SW	0,2307	pełny		4,0	18	70	30
5SW	1,0179	pełny		3,0	15	85	15
6SW	0,2261	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	9	100	1
7SW	0,2265	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	15	60	25
8SW	0,1167	pełny		1,0	9	30	50
9SW	0,0935	pełny		3,0	15	100	1
10SW	0,2383	pełny		1,7	15	40	25
11SW	0,6967	pełny		3,0	15	70	10
12SW	0,5476	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	15	85	15
13SW	0,2378	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	15	100	1
14SW	1,2984	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	16	60	10
15SW	0,2714	pełny		3,6	20	90	10
16SW	0,6314	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	16	90	10
17SW	1,5674	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	20	60	25
18SW	0,8735	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	15	60	30
19SW	0,3539	pełny		3,0	18	60	25
20SW	1,4971	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	15	60	25
21SW	4,9941	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,2	20	65	30
22SW	0,7274	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	16	85	10
23SW	1,8572	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	16	100	1
24SW	0,2687	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	15	85	10
25SW	0,1071	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	15	100	1
26SW	0,1507	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	15	95	5
28SW	0,2976	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	15	90	10
29SW	0,2409	pełny		3,0	18	85	5
30SW	0,6906	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	18	100	1
31SW	0,6785	pełny		3,6	20	100	1
32SW	0,1274	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,7	9	60	10
33SW	0,3290	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	20	100	1
34SW	0,3571	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	20	95	5
35SW	0,4288	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	20	100	1
36SW	0,1785	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	16	95	5
37SW	0,8192	pełny		3,6	20	100	1
38SW	0,0557	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	15	85	10
39SW	0,0343	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	16	100	1
40SW	0,3097	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	9	90	10
41SW	0,1824	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	12	100	1
42SW	0,6613	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	16	100	1
43SW	0,2728	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	18	85	10
44SW	0,1051	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	9	70	20
45SW	0,4467	pełny		2,3	16	60	25
46SW	0,2320	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	20	85	10
47SW	0,2370	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	9	85	10
48SW	0,2840	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	4,0	20	85	10

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
49SW	0,5852	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,7	15	85	10
50SW	0,7530	pełny		1,6	15	70	20
51SW	0,5558	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	20	65	10
52SW	0,4256	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	15	60	15
53SW	0,2367	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,teren wód	3,0	15	85	15
54SW	0,1622	pełny	teren wód	3,0	18	60	25
55SW	0,5733	pełny		3,0	15	85	15
56SW	0,2766	pełny		3,6	20	85	10
57SW	1,0909	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,teren wód	1,5	9	90	10
58SW	0,6776	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,6	16	85	10
59SW	0,4850	pełny		1,7	18	60	30
60SW	0,8927	pełny		3,0	20	85	15
61SW	0,6077	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,6	15	65	30
62SW	0,1159	pełny		1,7	9	60	25
63SW	0,1243	pełny		3,0	18	85	10
64SW	0,5024	pełny		1,7	20	85	10
65SW	1,0227	pełny		1,6	18	75	15
66SW	0,2333	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	9	40	30
67SW	1,3369	pełny		3,0	18	85	15
68SW	0,2618	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,teren wód	1,5	9	90	10
69SW	1,0275	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,teren wód	0,6	9	40	30
70SW	1,1172	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	12	40	50
71SW	0,8124	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	12	40	50
72SW	0,5543	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	18	85	25
73SW	0,3295	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	18	85	15
74SW	0,1279	pełny		1,5	15	50	30
75SW	0,1452	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	15	60	30
76SW	1,4610	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4	15	60	30
77SW	0,1596	pełny		1,2	12	30	30
78SW	0,0439	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	15	60	30
79SW	0,0791	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	15	60	30
80SW	0,3126	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	15	60	30
81SW	0,2428	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	15	60	30
82SW	0,8938	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	15	60	30
83SW	0,5046	pełny		1,6	25	30	30
84SW	0,9918	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,6	30	30	30
85SW	1,2339	pełny		3,0	15	60	30
86SW	0,1580	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	17	40	30
87SW	0,3633	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	15	60	30
88SW	6,8687	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,0	17	40	30
90SW	2,1074	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,5	40	40	30
91SW	1,1349	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	15	40	30
92SW	1,1838	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,0	15	50	30
93SW	1,3514	pełny		2,0	17	40	30
94SW	0,4506	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	15	80	15
95SW	0,6272	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	15	60	30
96SW	19,5332	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,0	18	40	30
97SW	0,0648	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,0	12	45	30

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
98SW	2,3213	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	15	50	30
99SW	0,5089	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4	15	60	30
100SW	2,1766	pełny		2,0	17	40	30
101SW	0,0377	pełny		2,4	15	80	5
102SW	4,9460	pełny		2,0	15	50	5
103SW	0,0955	pełny		0,6	8	20	25
104SW	0,5954	pełny		4,0	30	50	2
105SW	1,8715	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	18	60	25
106SW	8,9321	pełny		2,0	17	40	30
107SW	17,2563	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,0	17	40	30
108SW	1,8769	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,0	17	40	30
109SW	0,9465	pełny		2,0	17	40	30
110SW	0,4546	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	15	70	20
111SW	0,5530	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	15	50	30
112SW	6,0796	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,1	20	60	30
113SW	0,2248	pełny		3,1	18	85	10
114SW	0,9511	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	18	35	45
115SW	0,6974	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,0	12	40	30
116SW	1,5614	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	12	40	30
117SW	0,8920	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	12	40	30
118SW	6,3262	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	20	60	30
119SW	2,8652	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,0	25	40	30
120SW	15,4855	pełny		2,0	18	40	30
121SW	1,5371	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	15	60	30
122SW	0,1497	pełny		1,2	12	40	30
123SW	2,5139	pełny		2,0	18	40	30
124SW	0,4902	pełny		3,0	15	70	20
125SW	0,4261	pełny		3,0	18	100	1
126SW	0,5347	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	18	85	15
127SW	4,1632	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,0	18	45	30
128SW	0,3472	pełny		3,0	18	85	15
129SW	0,2175	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,5	12	80	10
130SW	0,2721	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	9	40	30
131SW	0,8238	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	12	25	50
132SW	0,3442	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	15	85	15
133SW	0,5003	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	12	40	30
134SW	0,2281	pełny		2,5	18	70	30
135SW	1,1323	pełny		1,5	20	30	30
136SW	2,6334	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	18	40	30
137SW	9,8286	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	18	40	30
138SW	5,8165	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,5	18	40	30
139SW	0,0619	pełny		1,2	15	40	30
140SW	1,2310	pełny		2,1	15	55	30
141SW	2,5518	pełny		1,5	18	40	30
142SW	0,2040	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,0	15	30	50
143SW	0,1643	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,0	15	65	25
144SW	0,0462	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,4	15	85	10
145SW	0,7493	pełny	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	15	60	30

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
1SJ	2,3740	pełny		0,8	12	30	40
2SJ	2,7327	pełny		1,5	12	50	30
3SJ	0,1078	pełny		1,5	12	50	40
4SJ	1,8364	pełny		1,0	12	50	30
5SJ	0,1275	pełny		0,7	12	30	40
6SJ	0,1410	pełny		0,7	12	30	40
7SJ	0,0925	pełny		0,7	12	30	40
8SJ	0,1125	pełny		0,7	12	30	40
9SJ	0,9228	pełny		0,7	12	30	40
10SJ	0,3926	pełny		0,7	12	30	40
11SJ	0,1026	pełny		0,7	12	30	40
12SJ	0,1737	pełny		0,7	12	30	40
13SJ	0,4964	pełny		0,7	12	30	40
14SJ	0,1408	pełny		0,7	12	30	40
15SJ	0,0382	pełny		0,7	12	30	40
16SJ	4,4094	pełny		1,5	12	50	40
17SJ	7,6780	pełny	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	12	30	40
18SJ	2,3213	pełny	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	12	50	30
19SJ	1,0493	pełny	teren zieleni naturalnej	1,5	12	50	30
20SJ	0,4951	pełny	teren zieleni naturalnej	1,5	12	50	30
21SJ	0,7930	pełny		1,5	12	50	30
22SJ	0,5495	pełny	teren wód	1,5	12	50	40
23SJ	1,5124	pełny		1,0	12	40	50
24SJ	1,5683	pełny		0,8	12	40	50
25SJ	0,9688	pełny		1,0	12	40	50
26SJ	1,6710	pełny		0,8	12	40	30
27SJ	34,0475	pełny		0,7	10	30	30
28SJ	3,7047	pełny		1,0	12	50	30
29SJ	0,7017	pełny		0,8	12	40	30
30SJ	0,3869	pełny	teren zieleni naturalnej	1,0	12	50	30
31SJ	0,1267	pełny		0,5	10	20	40
32SJ	0,1526	pełny		0,5	10	20	40
33SJ	0,1553	pełny		0,5	10	20	40
34SJ	0,2267	pełny		0,7	12	30	40
35SJ	1,4364	pełny		0,5	10	20	40
36SJ	0,0643	pełny		0,5	10	20	40
37SJ	5,2338	pełny		0,7	10	30	40
38SJ	2,0457	pełny		1,0	12	40	30
39SJ	0,1723	pełny		1,0	12	40	30
40SJ	0,1166	pełny		1,0	12	40	30
41SJ	10,1697	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,0	12	40	40
42SJ	1,3371	pełny		0,7	12	30	50
43SJ	0,1536	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	12	30	50
44SJ	0,1320	pełny		0,7	12	30	30
45SJ	0,4140	pełny		0,7	12	30	50
46SJ	1,1574	pełny		0,5	10	30	40
47SJ	1,2766	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	10	30	50
48SJ	0,2832	pełny		1,0	12	50	30

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
49SJ	0,2553	pełny		0,7	12	30	50
50SJ	0,1183	pełny		0,5	10	20	50
51SJ	29,0150	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	10	30	40
52SJ	3,0677	pełny		0,5	10	20	50
53SJ	4,4158	pełny		1,2	10	55	30
54SJ	6,7994	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	12	30	40
55SJ	0,2529	pełny		0,5	10	20	50
56SJ	0,3486	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	12	30	50
57SJ	10,3212	pełny		1,0	10	50	30
58SJ	53,7871	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	12	30	30
59SJ	2,9076	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	1,0	12	40	30
60SJ	0,2606	pełny		0,5	10	20	50
61SJ	0,3740	pełny		1,0	12	40	30
62SJ	0,0656	pełny		0,7	10	30	50
63SJ	13,9144	pełny		0,7	10	30	50
64SJ	0,5857	pełny		0,5	10	20	30
65SJ	0,4849	pełny		0,5	10	20	40
66SJ	1,0399	pełny		0,8	12	30	40
67SJ	0,6957	pełny		1,5	12	50	40
68SJ	4,4028	pełny		0,7	10	30	50
69SJ	2,0039	pełny		0,8	12	30	40
70SJ	2,2795	pełny		1,5	12	50	40
71SJ	0,4903	pełny		1,0	12	50	40
72SJ	0,7319	pełny		1,5	15	50	30
73SJ	0,1653	pełny		1,0	12	40	30
74SJ	1,3321	pełny		1,0	12	40	30
75SJ	0,1078	pełny		0,8	12	30	50
76SJ	0,0548	pełny		0,8	12	30	40
77SJ	6,3288	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,5	12	50	40
78SJ	1,4386	pełny		1,5	12	50	40
79SJ	0,4040	pełny	teren wód	1,5	15	50	40
80SJ	0,2873	pełny		0,3	9	15	40
81SJ	40,9559	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	12	30	30
82SJ	7,9561	pełny	teren wód	1,5	12	40	30
83SJ	0,3637	pełny		0,8	12	40	50
84SJ	0,3516	pełny		0,8	12	40	50
85SJ	0,1190	pełny		1,5	12	50	30
86SJ	0,6940	pełny		0,7	12	30	50
87SJ	2,1625	pełny		0,8	12	40	40
88SJ	0,2497	pełny		0,7	12	30	50
89SJ	7,4510	pełny		0,7	12	30	50
90SJ	2,9345	pełny		0,7	12	40	50
91SJ	0,1212	pełny		0,3	9	15	50
92SJ	0,2914	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,3	9	15	50
93SJ	0,0960	pełny		0,3	9	15	50
94SJ	0,1228	pełny		0,3	9	15	50
95SJ	0,6315	pełny		0,8	12	40	50
96SJ	37,2444	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	12	30	50

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
97SJ	0,1345	pełny		0,3	9	15	50
98SJ	54,8053	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	12	40	40
99SJ	1,4704	pełny	teren zieleni naturalnej	0,7	12	30	50
100SJ	0,4355	pełny	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,0	12	40	30
101SJ	1,4187	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	12	30	50
102SJ	0,6425	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	12	30	50
103SJ	5,0707	pełny		1,0	12	40	30
104SJ	5,8608	pełny		1,0	12	40	30
105SJ	4,7152	pełny		0,8	12	40	30
107SJ	1,7179	pełny	teren zieleni naturalnej	1,0	12	40	30
108SJ	0,2233	pełny	teren zieleni naturalnej	0,8	12	40	40
109SJ	1,8608	pełny	teren zieleni naturalnej	1,0	12	40	30
110SJ	0,2613	pełny		1,0	12	40	30
111SJ	0,5847	pełny		1,0	12	40	30
112SJ	8,5597	pełny		0,7	10	30	40
113SJ	0,0652	pełny		0,7	10	30	50
114SJ	0,2172	pełny		0,8	12	40	30
115SJ	0,3231	pełny		1,0	12	50	30
116SJ	0,7440	pełny		0,8	12	40	30
117SJ	0,0930	pełny		0,7	10	30	50
118SJ	0,1676	pełny		0,7	10	30	50
119SJ	0,9554	pełny		0,7	10	30	50
120SJ	0,1499	pełny		0,7	10	30	50
121SJ	7,5320	pełny	teren zieleni naturalnej	0,8	12	40	30
122SJ	0,1907	pełny		0,7	10	30	50
123SJ	0,1372	pełny		0,7	10	30	50
124SJ	0,2557	pełny		0,7	10	30	50
125SJ	0,1230	pełny		0,7	10	30	50
126SJ	0,5126	pełny		0,7	10	30	50
127SJ	0,0605	pełny		0,7	12	30	50
128SJ	0,5236	pełny		0,7	12	30	50
129SJ	2,0791	pełny		0,8	12	30	40
130SJ	0,1016	pełny		0,7	10	30	50
131SJ	0,0726	pełny		0,7	10	30	50
132SJ	0,2007	pełny		0,7	12	30	50
133SJ	0,1825	pełny		0,7	12	30	50
134SJ	0,1719	pełny		0,7	12	30	50
135SJ	0,0847	pełny		0,7	12	30	50
136SJ	2,4124	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	12	30	50
137SJ	13,6281	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	12	40	30
138SJ	2,5366	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	12	40	30
139SJ	2,4116	pełny		0,7	10	30	50
140SJ	0,0541	pełny		0,7	10	30	50
141SJ	0,1009	pełny		0,7	10	30	50
142SJ	0,2116	pełny		0,7	10	30	50
143SJ	0,3006	pełny		0,7	12	30	50
144SJ	0,1578	pełny		0,7	12	30	50
145SJ	11,5464	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	12	30	40

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
146SJ	0,1162	pełny		0,7	10	30	50
147SJ	0,1784	pełny		0,7	10	30	50
149SJ	0,1817	pełny		0,7	10	30	50
150SJ	2,5475	pełny		0,8	12	40	30
151SJ	0,0691	pełny		0,7	10	30	50
152SJ	10,2162	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	10	30	40
153SJ	0,0813	pełny		0,7	10	30	50
154SJ	2,1912	pełny	teren zieleni naturalnej	0,7	10	30	40
155SJ	0,2660	pełny		0,7	10	30	50
156SJ	1,0671	pełny		0,7	10	30	50
157SJ	0,1605	pełny		0,7	10	30	50
158SJ	2,1155	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	10	30	50
160SJ	0,0847	pełny		0,7	10	30	50
161SJ	0,1202	pełny		0,7	10	30	50
162SJ	0,1233	pełny		0,7	10	30	50
163SJ	0,1790	pełny		0,7	10	30	50
164SJ	1,4921	pełny	teren zieleni naturalnej	0,7	10	30	50
165SJ	0,6081	pełny		0,7	10	30	50
166SJ	13,1561	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	12	30	40
167SJ	26,7415	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	12	30	40
168SJ	0,2033	pełny		0,7	10	30	50
169SJ	1,5779	pełny		0,7	12	30	30
170SJ	0,0515	pełny		0,5	12	25	50
171SJ	0,6107	pełny		0,7	10	35	40
172SJ	8,8881	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	12	30	40
173SJ	1,9870	pełny		1,0	10	50	30
174SJ	26,1560	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	10	35	50
175SJ	26,3260	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,8	12	40	40
176SJ	1,0591	pełny		1,0	10	50	30
177SJ	2,6707	pełny		1,0	12	50	30
178SJ	0,6551	pełny		0,8	12	30	50
179SJ	0,2560	pełny		0,7	12	30	50
180SJ	61,5740	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	12	30	40
181SJ	17,3846	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0,7	12	30	40
182SJ	0,1565	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,4	9	20	70
183SJ	37,8166	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	12	40	30
184SJ	0,9921	pełny		1,0	12	40	30
185SJ	0,8213	pełny		0,5	15	20	50
186SJ	27,9733	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	12	40	40
187SJ	0,5896	pełny		1,2	15	50	30
188SJ	4,1292	pełny	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	1,0	12	40	30
1SZ	0,2345	pełny	teren usług	0,7	12	30	40
2SZ	0,3720	pełny		0,7	12	30	40
3SZ	0,2643	pełny		0,7	12	30	40
4SZ	0,1388	pełny	teren usług	0,7	12	30	40
5SZ	0,4220	pełny		0,7	12	30	40
6SZ	0,6437	pełny		0,7	12	30	40

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
7SZ	0,3052	pełny		0,7	12	30	40
8SZ	0,4160	pełny		0,7	12	30	40
9SZ	0,0927	pełny		0,7	10	30	40
10SZ	0,2114	pełny	teren usług	1,0	12	40	30
11SZ	0,1064	pełny		0,7	12	30	40
12SZ	0,1838	pełny		0,7	12	30	40
13SZ	0,1492	pełny		0,5	10	30	50
14SZ	0,1970	pełny		0,7	12	30	40
15SZ	0,2823	pełny		0,7	12	30	40
16SZ	0,1454	pełny		0,7	12	30	40
17SZ	0,1557	pełny		0,7	12	30	40
18SZ	0,3600	pełny		0,7	12	30	40
19SZ	0,2038	pełny		0,7	12	30	40
20SZ	0,1996	pełny		0,7	12	30	40
21SZ	0,2827	pełny		0,7	12	30	40
22SZ	0,4485	pełny		0,7	12	30	40
23SZ	0,2017	pełny		0,7	12	30	40
24SZ	0,8246	pełny		0,7	12	30	40
25SZ	0,4449	pełny		0,7	12	30	40
26SZ	0,5087	pełny		0,7	12	30	40
27SZ	0,2329	pełny		0,7	12	30	40
28SZ	0,9770	pełny		0,7	12	30	40
29SZ	0,1581	pełny		0,7	12	30	40
30SZ	0,1960	pełny		0,7	12	30	40
31SZ	0,4686	pełny		0,7	12	30	40
32SZ	0,1744	pełny		0,7	12	30	40
33SZ	0,2772	pełny		0,7	12	30	40
34SZ	0,3294	pełny		0,7	12	30	40
35SZ	0,2652	pełny		0,7	12	30	40
36SZ	0,8537	pełny		0,7	12	30	40
37SZ	0,1827	pełny		0,7	12	30	40
38SZ	0,1431	pełny		0,7	12	30	40
39SZ	1,0123	pełny	teren usług	0,7	12	30	40
40SZ	1,5495	pełny		0,7	12	30	40
41SZ	0,2281	pełny		0,7	12	30	40
42SZ	0,5999	pełny		0,7	12	30	40
43SZ	1,9265	pełny	teren usług	0,7	12	30	40
44SZ	0,1852	pełny		0,7	12	30	40
45SZ	0,1637	pełny		0,7	12	30	40
46SZ	0,7743	pełny		0,7	12	30	40
47SZ	0,4084	pełny	teren usług	0,7	12	30	40
48SZ	0,0946	pełny		0,7	12	30	40
49SZ	0,0849	pełny		0,7	12	30	40
50SZ	0,1889	pełny		0,7	12	30	40
51SZ	0,6866	pełny		0,7	12	30	40
52SZ	0,1716	pełny		0,7	12	30	40
53SZ	0,5059	pełny		0,7	12	30	40
54SZ	0,5008	pełny		0,7	12	30	40

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
55SZ	0,0865	pełny		0,7	12	30	40
56SZ	0,2010	pełny		0,7	12	30	40
57SZ	0,1585	pełny		0,7	12	30	40
58SZ	0,7185	pełny		0,7	12	30	40
59SZ	0,4431	pełny		0,7	12	30	40
60SZ	0,1669	pełny		0,7	12	30	40
61SZ	0,1437	pełny		0,7	12	30	40
62SZ	0,2723	pełny		0,7	12	30	40
63SZ	0,2557	pełny		0,7	12	30	40
64SZ	0,1940	pełny		0,7	12	30	40
65SZ	0,3349	pełny		0,7	12	30	40
66SZ	1,0142	pełny	teren usług	0,7	12	30	40
67SZ	0,4366	pełny		0,7	12	30	40
68SZ	0,1510	pełny		0,7	12	30	40
69SZ	0,2734	pełny		0,7	12	30	40
70SZ	0,6260	pełny		0,7	12	30	40
71SZ	0,6369	pełny		0,7	12	30	40
72SZ	0,2409	pełny		0,7	12	30	40
73SZ	0,4264	pełny		0,7	12	30	40
74SZ	0,1544	pełny		0,7	12	30	40
75SZ	0,8654	pełny	teren usług	0,7	12	30	40
76SZ	0,1728	pełny		0,7	12	30	40
77SZ	0,3746	pełny		0,7	12	30	40
79SZ	0,3448	pełny		0,7	12	30	40
80SZ	0,3226	pełny		0,7	12	30	40
81SZ	0,2740	pełny		0,7	12	30	40
82SZ	1,4259	pełny	teren usług	0,7	12	30	40
83SZ	0,1505	pełny		0,7	12	30	40
84SZ	0,2847	pełny		0,7	12	30	40
85SZ	0,3230	pełny		0,7	12	30	40
86SZ	0,2544	pełny		0,7	12	30	40
87SZ	0,1621	pełny		0,7	12	30	40
88SZ	1,1521	pełny		0,7	12	10	60
89SZ	1,7536	pełny	teren usług	0,7	12	10	75
90SZ	0,2839	pełny		0,7	12	30	40
91SZ	0,2766	pełny		0,7	12	30	40
92SZ	0,3758	pełny		0,7	12	30	40
93SZ	0,3104	pełny		0,7	12	30	40
94SZ	0,5824	pełny		0,7	12	30	40
95SZ	0,4139	pełny	teren usług	0,7	12	30	40
96SZ	0,3952	pełny	teren usług	0,7	12	30	40
1SU	1,8275	pełny		1,0	25	60	30
2SU	1,1713	pełny		1,8	30	60	20
3SU	1,2292	pełny		1,6	20	50	15
4SU	0,2045	pełny		3,7	9	30	60
5SU	0,0875	pełny		0,6	35	40	15
6SU	2,1264	pełny		2,0	30	50	30
7SU	0,2477	pełny		3,0	16	60	30

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
8SU	0,6863	pełny		3,7	12	90	5
9SU	0,1535	pełny		3,3	25	90	10
10SU	0,2576	pełny		2,2	25	70	5
11SU	0,2942	pełny		3,7	12	70	20
12SU	0,2397	pełny		3,0	12	70	15
13SU	0,1046	pełny		3,7	9	90	5
14SU	0,0897	pełny		2,0	30	100	1
15SU	0,5536	pełny		3,7	12	30	60
16SU	0,6169	pełny		3,0	15	60	25
17SU	0,3911	pełny		2,0	35	100	1
18SU	0,9874	pełny		2,5	45	90	10
19SU	0,1517	pełny		3,0	25	90	10
20SU	2,1270	pełny		2,0	20	70	20
21SU	1,4070	pełny		1,6	30	40	30
22SU	0,5011	pełny		3,0	18	60	25
23SU	0,2896	pełny		1,6	18	60	15
24SU	0,0909	pełny		3,7	12	90	5
25SU	0,1542	pełny		3,7	9	30	60
26SU	0,2512	pełny		3,7	12	75	20
27SU	0,9316	pełny		3,7	16	75	30
28SU	0,0996	pełny		3,7	12	90	5
29SU	0,4795	pełny		3,7	9	30	60
30SU	0,2136	pełny		1,0	12	40	30
31SU	0,2653	pełny	teren zieleni naturalnej,teren wód	1,5	15	50	30
32SU	6,1541	pełny	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej	1,5	15	50	30
33SU	2,4500	pełny	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej	1,5	15	50	30
34SU	0,8054	pełny	teren składów i magazynów	1,5	15	50	30
35SU	1,2212	pełny	teren składów i magazynów	1,0	12	50	30
36SU	1,3731	pełny	teren składów i magazynów	1,0	30	50	30
37SU	0,2009	pełny		1,0	12	40	30
38SU	0,3499	pełny		1,0	12	40	30
39SU	0,4205	pełny		1,0	12	40	30
40SU	0,6919	pełny		1,2	15	60	30
41SU	3,3600	pełny		1,5	18	75	25
42SU	0,4876	pełny		1,5	16	70	30
43SU	0,3626	pełny		1,5	15	50	25
44SU	0,6695	pełny		1,5	15	50	30
45SU	0,1276	pełny		1,5	15	50	30
46SU	2,5304	pełny		1,5	15	50	30
47SU	0,2865	pełny	teren składów i magazynów	0,7	10	30	30
48SU	0,1582	pełny		1,5	20	70	20
49SU	1,8678	pełny	teren składów i magazynów	1,5	15	50	30
50SU	3,3675	pełny	teren składów i magazynów	1,2	15	50	30
51SU	0,7922	pełny	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej	1,0	12	40	30
52SU	0,1742	pełny		2,0	15	50	25
53SU	0,6798	pełny		1,0	15	40	30
54SU	1,3384	pełny	teren składów i magazynów	1,5	15	75	25
55SU	2,4792	pełny		1,5	15	70	20

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
56SU	0,0712	pełny		1,5	15	50	30
57SU	1,3884	pełny		2,0	18	40	25
58SU	2,3927	pełny		1,5	15	50	25
59SU	1,0456	pełny		1,0	20	40	30
60SU	3,5025	pełny		1,5	25	50	30
61SU	0,2638	pełny		1,5	15	50	25
62SU	0,4155	pełny		0,7	25	30	40
63SU	0,1228	pełny		2,2	16	55	30
65SU	6,9386	pełny	teren składów i magazynów	1,2	15	50	30
66SU	1,6110	pełny	teren składów i magazynów	1,5	15	50	25
67SU	1,6629	pełny	teren składów i magazynów	0,3	12	15	30
68SU	3,0996	pełny	teren składów i magazynów	1,2	14	50	20
69SU	8,8174	pełny	teren składów i magazynów	1,5	15	50	25
70SU	2,2740	pełny	teren składów i magazynów	1,2	14	50	30
71SU	0,5628	pełny	teren składów i magazynów,teren wód	1,5	15	50	30
72SU	0,9295	pełny	teren składów i magazynów	1,5	15	50	25
73SU	0,5676	pełny	teren składów i magazynów	1,5	15	50	25
74SU	5,0285	pełny	teren składów i magazynów	1,5	15	50	25
75SU	1,0522	pełny	teren składów i magazynów	1,5	15	40	30
76SU	2,5303	pełny	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej	1,5	15	50	25
77SU	3,6797	pełny	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej	1,5	15	50	25
78SU	1,4489	pełny	teren składów i magazynów	2,0	15	60	20
79SU	4,9444	pełny	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren wód	1,5	15	60	30
80SU	1,2518	pełny	teren składów i magazynów	1,5	15	40	30
81SU	0,9730	pełny	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej	1,5	15	40	30
82SU	0,6578	pełny	teren składów i magazynów	1,5	25	50	30
83SU	0,6968	pełny		2,0	20	40	30
84SU	1,8220	pełny	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej	2,0	20	40	30
85SU	1,2824	pełny	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej	1,0	12	50	30
86SU	1,0455	pełny		1,0	15	50	25
87SU	1,5082	pełny	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej	1,0	12	50	20
88SU	0,4843	pełny	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej	1,0	12	50	20
89SU	0,8731	pełny	teren składów i magazynów	1,5	25	50	30
90SU	0,4643	pełny		1,5	30	40	30
91SU	0,7667	pełny	teren składów i magazynów	0,7	12	30	30
92SU	1,3887	pełny	teren zieleni naturalnej	1,0	12	40	40
93SU	3,5595	pełny		2,0	20	40	40
94SU	0,4395	pełny		0,6	9	40	30
95SU	0,3525	pełny		1,6	72	60	15
96SU	9,4061	pełny		6,0	45	50	30
97SU	0,5949	pełny		1,0	12	40	30
98SU	1,0521	pełny		1,0	12	40	30
99SU	0,1331	pełny		1,0	12	40	30
100SU	4,6398	pełny	teren zieleni naturalnej,teren wód	2,0	15	50	30
101SU	2,0032	pełny		1,2	20	40	30
102SU	3,1880	pełny		1,5	18	40	30
103SU	1,9469	pełny		1,5	18	30	30
104SU	0,5700	pełny		0,5	12	20	30

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
105SU	0,4401	pełny		0,3	10	15	40
106SU	2,3778	pełny		1,2	18	40	30
107SU	0,2358	pełny		0,8	12	35	30
108SU	0,7632	pełny		1,2	15	40	10
109SU	0,1434	pełny		0,7	10	35	30
110SU	1,3772	pełny	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,5	15	50	30
111SU	0,9405	pełny	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,5	15	50	30
112SU	1,7585	pełny	teren składów i magazynów	1,5	25	50	30
1SH	2,8252	pełny	teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,5	15	50	30
2SH	3,5049	pełny	teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,5	15	70	15
3SH	4,3107	pełny	teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,5	15	50	30
4SH	5,0494	pełny	teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	2,0	20	50	30
5SH	0,5255	pełny	teren usług	3,6	25	90	2
6SH	14,8217	pełny	teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,8	25	50	30
1SP	9,1809	pełny	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	18	65	20
2SP	3,1823	pełny	teren usług	3,0	20	60	20
3SP	10,7080	pełny	teren usług	1,2	18	65	20
4SP	4,1946	pełny	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,2	18	65	20
5SP	0,9975	pełny	teren usług	1,0	18	65	15
6SP	0,1748	pełny	teren usług	1,5	15	50	20
7SP	0,2419	pełny	teren usług	1,5	15	50	20
8SP	4,7487	pełny	teren usług	1,5	18	70	20
9SP	4,9694	pełny	teren usług	1,2	18	65	20
10SP	1,3809	pełny	teren usług	1,2	18	65	20
11SP	1,5033	pełny	teren usług	1,5	15	50	20
12SP	3,1899	pełny	teren usług	1,2	18	65	20
13SP	0,6332	pełny	teren usług	1,0	18	65	15
14SP	6,9288	pełny	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,0	18	65	15
15SP	3,8898	pełny	teren usług, teren zieleni naturalnej	1,2	18	65	20
16SP	5,0986	pełny	teren usług	1,5	25	60	15
17SP	30,9717	pełny	teren usług, teren zieleni naturalnej	3,0	25	50	15
18SP	1,0206	pełny	teren usług	1,5	15	50	20
19SP	0,8863	pełny	teren usług	1,0	18	65	15
20SP	5,3010	pełny	teren usług	2,0	20	65	20
21SP	5,1444	pełny	teren usług	2,0	15	60	20
22SP	0,3126	pełny	teren usług	1,5	15	50	20
23SP	1,8112	pełny	teren usług	2,4	15	60	25
24SP	4,6409	pełny	teren usług	1,5	15	40	20
25SP	6,6969	pełny	teren usług	2,0	15	60	20
26SP	10,0412	pełny	teren usług	1,2	12	50	20
27SP	2,8243	pełny	teren usług	1,0	12	50	20
28SP	1,4113	pełny	teren usług	1,0	12	50	20
29SP	7,2302	pełny	teren usług	1,2	10	60	20
30SP	8,1816	pełny	teren usług	1,5	15	50	20
31SP	9,5128	pełny	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1,0	15	50	20
32SP	3,1112	pełny	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	2,0	25	60	20
33SP	1,4081	pełny	teren usług	1,5	15	80	20
34SP	0,5188	pełny	teren usług	1,0	15	40	20

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
1SR	1,7403	pełny	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	12	50	30
2SR	2,0033	pełny	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej	0,7	12	50	30
3SR	1,0251	pełny	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej	0,7	12	50	30
4SR	2,7887	pełny	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej	0,2	12	15	30
5SR	1,0051	pełny	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	12	50	30
6SR	2,5361	pełny	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	30	30	30
7SR	0,4332	pełny	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	12	50	30
8SR	0,1789	pełny	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	12	50	30
9SR	0,2729	pełny	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,7	12	50	30
1SI	0,7741	pełny	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
2SI	0,7479	pełny	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	25
3SI	0,5572	pełny	teren usług, teren produkcji	-	-	-	20
4SI	13,1493	pełny	teren usług, teren produkcji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	20
5SI	0,2077	pełny		-	-	-	20
6SI	0,1794	pełny		-	-	-	20
7SI	0,0448	pełny		-	-	-	20
8SI	0,7142	pełny		-	-	-	25
9SI	0,3362	pełny	teren usług	-	-	-	20
10SI	0,9214	pełny	teren usług	-	-	-	20
11SI	0,7258	pełny	teren usług	-	-	-	20
12SI	1,2605	pełny	teren usług	-	-	-	20
13SI	2,7826	pełny	teren usług	-	-	-	30
14SI	0,6420	pełny	teren usług	-	-	-	20
15SI	1,6183	pełny	teren usług	-	-	-	20
16SI	0,6927	pełny		-	-	-	20
17SI	2,4272	pełny	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
18SI	0,3818	pełny	teren usług, teren zieleni urządzonej	-	-	-	20
19SI	1,7627	pełny	teren usług	-	-	-	20
20SI	0,9476	pełny	teren usług	-	-	-	20
1SN	1,2783	pełny	teren zieleni naturalnej	-	-	-	65
2SN	1,3342	pełny	teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki	0,1	30	0,1	75
3SN	1,1784	pełny		-	-	-	50
4SN	0,0738	pełny		-	-	-	50
5SN	0,2745	pełny		-	-	-	50
6SN	0,1891	pełny	teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	-	-	-	80
7SN	0,1209	pełny		-	-	-	80
8SN	0,0775	pełny		-	-	-	75
9SN	0,0522	pełny		-	-	-	50
10SN	0,0733	pełny		-	-	-	80
12SN	0,7320	pełny		-	-	-	50
13SN	0,1636	pełny		-	-	-	80
14SN	0,1703	pełny		-	-	-	50
15SN	0,0638	pełny		-	-	-	50
16SN	0,3305	pełny		-	-	-	80
17SN	0,1107	pełny	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	-	-	-	50
18SN	0,2559	pełny		-	-	-	80
19SN	0,2019	pełny		-	-	-	40
20SN	0,2169	pełny		-	-	-	80

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
21SN	1,1970	pełny		-	-	-	80
22SN	0,1210	pełny		-	-	-	40
23SN	24,3229	pełny	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	15	20	50
24SN	0,5695	pełny	teren usług sportu i rekreacji	0,1	7	10	50
25SN	9,8725	pełny	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	75
27SN	0,2826	pełny	teren usług sportu i rekreacji	0,2	7	20	80
28SN	2,6862	pełny	teren usług sportu i rekreacji	0,3	12	20	75
29SN	1,7411	pełny		-	-	-	80
30SN	0,3526	pełny		-	-	-	80
31SN	1,0089	pełny		-	-	-	80
32SN	1,8122	pełny		-	-	-	80
33SN	0,5879	pełny		-	-	-	80
34SN	0,1619	pełny		-	-	-	80
35SN	2,0738	pełny		-	-	-	80
36SN	0,3275	pełny		-	-	-	80
37SN	1,1350	pełny		-	-	-	80
38SN	1,7831	pełny	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	10	80
39SN	0,4449	pełny	teren usług sportu i rekreacji	0,2	12	15	80
40SN	7,1135	pełny		-	-	-	75
41SN	0,2495	pełny		-	-	-	50
42SN	1,2730	pełny		0,3	12	15	80
43SN	3,0232	pełny	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	-	6	10	50
45SN	4,0015	pełny		-	-	-	75
46SN	4,4904	pełny		-	-	-	80
47SN	4,0863	pełny	teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	80
48SN	1,1023	pełny	teren usług sportu i rekreacji	-	12	40	50
49SN	8,2319	pełny		-	-	-	75
50SN	1,8849	pełny	teren zieleni naturalnej	-	-	-	80
51SN	3,8000	pełny		-	-	-	75
52SN	12,2059	pełny	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,7	15	40	50
53SN	1,9563	pełny	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren lasu	0,3	12	20	80
54SN	10,5097	pełny	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0,7	20	40	80
56SN	6,9282	pełny	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	-	-	-	75
57SN	0,2603	pełny		-	-	-	75
58SN	0,7427	pełny	teren usług sportu i rekreacji	0,1	5	10	75
59SN	0,6017	pełny	teren usług sportu i rekreacji	0,1	5	10	75
60SN	6,4474	pełny	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	80
61SN	0,0871	pełny		-	-	-	80
62SN	1,7882	pełny	teren usług sportu i rekreacji	0,1	5	10	65
63SN	0,3697	pełny	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0,3	10	15	65
64SN	3,7336	pełny	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii	-	-	-	75
65SN	0,8651	pełny		-	-	-	75
66SN	1,0567	pełny		-	-	-	75
67SN	6,5167	pełny		-	-	-	75
68SN	0,9195	pełny	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
69SN	2,5112	pełny	teren usług sportu i rekreacji	-	-	-	80
70SN	14,1885	pełny		-	-	-	65
71SN	2,7959	pełny		-	-	-	75
72SN	2,3184	pełny		-	-	-	75
73SN	0,0430	pełny		-	-	-	50
74SN	0,0174	pełny		-	-	-	50
75SN	0,0318	pełny		-	-	-	80
76SN	0,0416	pełny		-	-	-	40
77SN	0,0089	pełny		-	-	-	80
78SN	0,0299	pełny		-	-	-	50
79SN	0,0340	pełny		-	-	-	40
1SC	0,2137	pełny	teren usług kultu religijnego	0,4	30	40	30
2SC	1,2633	pełny	teren usług kultu religijnego	-	-	-	30
3SC	0,6700	pełny		0,2	15	5	80
4SC	0,8127	pełny		0,2	15	5	80
5SC	8,8026	pełny	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	0,2	18	15	30
6SC	1,0684	pełny	teren usług kultu religijnego	1,0	15	50	30
7SC	1,2672	pełny	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	-	-	-	30
8SC	0,3789	pełny	teren usług kultu religijnego	-	12	-	30
9SC	1,3166	pełny	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego	-	20	-	30
10SC	0,2690	pełny	teren usług kultu religijnego	-	-	-	30
11SC	1,8045	pełny	teren usług kultu religijnego	-	-	-	30
1SO	0,8874	pełny		-	-	-	100
2SO	11,5778	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
3SO	5,2407	pełny		-	-	-	-
4SO	1,9733	pełny		-	-	-	-
5SO	1,2504	pełny		-	-	-	-
6SO	1,9123	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
7SO	218,2461	pełny	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
8SO	5,1637	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
9SO	16,5191	pełny		-	-	-	100
10SO	22,7472	pełny	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
11SO	1,0745	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
12SO	0,2061	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
13SO	8,3529	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
14SO	14,7380	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
15SO	0,2500	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
16SO	20,5161	pełny		-	-	-	-
17SO	0,7317	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
18SO	0,3728	pełny		-	-	-	-
19SO	10,0322	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
21SO	1,4254	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
22SO	0,2354	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
23SO	1,4271	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
24SO	16,8014	pełny		-	-	-	-
25SO	84,5281	pełny		-	-	-	-
26SO	9,5773	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
27SO	30,0591	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

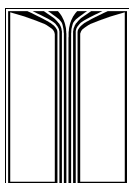
strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
28SO	1,5493	pełny	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
29SO	0,9678	pełny	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
30SO	0,8439	pełny		-	-	-	-
31SO	0,1038	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
32SO	5,1147	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
33SO	0,7373	pełny		-	-	-	-
34SO	5,4076	pełny		-	-	-	-
35SO	82,2110	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
36SO	1,7117	pełny		-	-	-	-
37SO	181,5456	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
38SO	1,6871	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
39SO	74,3156	pełny		-	-	-	-
40SO	0,8154	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
42SO	8,8411	pełny	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
43SO	1,7759	pełny		-	-	-	-
44SO	104,8824	pełny		-	-	-	-
45SO	8,8025	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
46SO	30,3478	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
47SO	43,0959	pełny	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
48SO	2,7283	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
49SO	16,4207	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
50SO	0,2604	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
51SO	2,0060	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
52SO	0,6139	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
53SO	8,8912	pełny		-	-	-	100
54SO	8,6968	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
55SO	7,6216	pełny		-	-	-	-
56SO	0,7865	pełny		-	-	-	-
57SO	0,9911	pełny		-	-	-	-
58SO	0,3954	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
59SO	1,9397	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
60SO	0,4990	pełny		-	-	-	-
61SO	8,9732	pełny		-	-	-	100
62SO	5,0654	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
63SO	10,7369	pełny	teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
64SO	0,7549	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
65SO	0,6890	pełny		-	-	-	-
66SO	3,6145	pełny		-	-	-	100
67SO	1,2157	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	100
68SO	0,3530	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	100
69SO	0,3717	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	100
70SO	1,6196	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
71SO	7,4299	pełny		-	-	-	-
72SO	3,0616	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
73SO	1,4763	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
74SO	2,5984	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
75SO	7,0278	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
76SO	1,7277	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

PLAN OGÓLNY MIASTA CIESZYN ••• UZASADNIENIE

strefa	pow. [ha]	profil podstawowy	profil dodatkowy	IZ	WZ	PZ	PB
77SO	2,4957	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
78SO	2,1904	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
79SO	1,9777	pełny	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
2SK	0,4010	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
4SK	0,8007	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
10SK	2,1770	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
11SK	0,3323	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
12SK	0,0226	pełny	teren wód	-	-	-	-
13SK	3,1903	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
14SK	2,8924	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
15SK	13,4886	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
16SK	0,6489	pełny	teren wód	-	-	-	-
17SK	4,8443	pełny		-	-	-	-
19SK	39,4320	pełny		-	-	-	-
20SK	3,2579	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
21SK	1,6288	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
22SK	4,8759	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
23SK	1,1770	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
24SK	0,0275	pełny	teren drogi zbiorczej, teren wód	-	-	-	-
25SK	0,0319	pełny	teren usług handlu detalicznego	1,5	12	50	2
27SK	3,4971	pełny	teren drogi zbiorczej, teren wód	-	-	-	-
28SK	0,3740	pełny	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
29SK	0,2661	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
30SK	6,4665	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
31SK	4,0681	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
32SK	2,3891	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
33SK	10,8904	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
34SK	3,2025	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
35SK	2,7720	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
36SK	2,2868	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
37SK	2,0015	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-
38SK	2,8155	pełny	teren drogi zbiorczej	-	-	-	-

OPRACOWANIE: ZESPÓŁ W SKŁADZIE

TOMASZ RUBINIEC	GŁÓWNY PROJEKTANT
IWONA BATKOWSKA	Z-CA GŁÓWNEGO PROJEKTANTA
LESZEK KOSTORZ	
EWA KOMĘDERA	
WIESŁAW KONIECZNY	
KRZYSZTOF SIKORA	
MARCIN TOMCZYK	



BIURO ROZWOJU REGIONU SP. Z O.O.

Środkowa 5
tel./fax:
e-mail:

40-584 Katowice
(48 32) 205 23 93
brr@brr.com.pl