

PROTOKÓŁ
ZE SPOTKANIA PREKONSULTACYJNEGO
W SPRAWIE PLANU OGÓLNEGO MIASTA CIESZYNA
(rozpoczęcie: godzina 17:00, zakończenie: godzina 19:47)

W dniu 1 lipca 2025 r., w sali widowiskowej Cieszyńskiego Ośrodka Kultury „Dom Narodowy” w Cieszynie (ulica Rynek 12) zorganizowano otwarte spotkanie prekonsultacyjne w sprawie opracowywanego dokumentu pn. *Plan ogólnego miasta Cieszyna*.

Przedmiotem spotkania było przedstawienie koncepcji *Planu ogólnego miasta Cieszyna*, udostępnionej zainteresowanym (z tygodniowym wyprzedzeniem) na stronie internetowej www.cieszyn.pl w strefie *Dla mieszkańca*, kafelek pod nazwą *Plan ogólny* oraz na [Geoportalu miasta Cieszyna](#).

Spotkanie zorganizowane zostało przy spełnieniu standardów dostępności.

W spotkaniu uczestniczyli:

- ze strony Urzędu Miejskiego w Cieszynie:
 - p. Przemysław Major, Zastępca Burmistrza Miasta,
 - p. Arkadiusz Skowroński, Naczelnik Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta,
 - p. Jolanta Trojan-Kraszewska, Główny specjalista w Referacie Planowania Przestrzennego,
 - p. Halina Mierzejewska (w charakterze gościa), była Kierownik Referatu Planowania Przestrzennego,
- ze strony Biura Rozwoju Regionu Sp. z o.o. z Katowic, projektanci planu:
 - p. Iwona Batkowska,
 - p. Tomasz Rubiniec.

Przebieg spotkania.

Spotkanie otworzył Pan Przemysław Major, Zastępca Burmistrza Miasta Cieszyna, witając wszystkich zebranych, przedstawiając imiennie uczestników spotkania reprezentujących Biuro Rozwoju Regionu Sp. z o.o. z Katowic opracowującego plan oraz przedstawicieli Urzędu Miejskiego. Omawiając przedmiot i cel spotkania wyraźnie zaznaczył, iż spotkanie prekonsultacyjne nie ma swojego odzwierciedlenia w obowiązującej procedurze opracowywania planu ogólnego opisanej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a wyartykułowane przez jego uczestników opinie i spostrzeżenia do koncepcji planu zostaną zaprotokołowane i poddane analizie w kontekście możliwości ich uwzględnienia w dalszych pracach. Ponadto poinformował, iż formalne i prawnie umocowane składanie uwag do projektu planu będzie możliwe na etapie konsultacji społecznych projektu planu, które przewidywane są na przełomie bieżącego i przyszłego roku.

W dalszej części spotkania głos zabrała p. Iwona Batkowska, która na wstępie:

- wyjaśniła powód zorganizowania spotkania prekonsultacyjnego w kontekście dalszej procedury sporządzania planu, zwracając uwagę, iż prezentowana koncepcja nie obejmuje wszystkich ustaleń planu ogólnego;
- przypomniała i poinformowała, iż na stronie www.cieszyn.pl w strefie *Dla mieszkańca* w kafelku pod nazwą *Plan ogólny* można zapoznać się z:
 - prezentacją opisującą istotę i najważniejsze elementy nowego dokumentu planistycznego, jakim jest plan ogólny, oraz procedurę jego opracowywania i uchwalania;
 - protokół ze spotkania informacyjnego zorganizowanego w ramach prac planistycznych związanych ze sporządzaniem planu ogólnego miasta Cieszyna, które odbyło się w dniu 10 grudnia 2024 r.;
- poinformowała, iż z koncepcją planu ogólnego można zapoznać się na stronie www.cieszyn.pl w strefie *Dla mieszkańca* w kafelku pod nazwą *Plan ogólny*, gdzie zamieszczono rysunek koncepcji planu uzupełniony opisem stref planistycznych, a także na geoportalu miasta Cieszyn (stosowny link zamieszczono tamże);
- omówiła dotychczas wykonane czynności i prace nad planem (zebranie wniosków do planu, wykonanie opracowania ekofizjograficznego, przeprowadzenie prac analitycznych, na podstawie których opracowano koncepcję planu).

Następnie omówiła dalszy przebieg prac nad planem, które kolejno będą obejmowały:

1. Sporządzenie ostatecznej wersji koncepcji, uwzględniającej m.in. wyniki analizy zagadnień poruszonych podczas spotkania prekonsultacyjnego.
2. Opracowanie projektu planu, na który złożą się:
 - podział obszaru miasta na strefy planistyczne,
 - gminny katalog stref planistycznych, w którym każdemu wydzielonemu obszarowi (strefie planistycznej) zostaną przypisane:
 - profil funkcjonalny (zakres możliwości przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego) dodatkowy, stanowiący rozszerzenie - określonego ustawowo - profilu podstawowego związanego z daną strefą planistyczną;
 - wskaźniki i parametry urbanistyczne, które dla obszarów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, poza szczególnymi przypadkami, zostaną dobrane w taki sposób, by nie pogorszyć warunków zagospodarowania terenu i inwestowania ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
 - obszary zabudowy śródmiejskiej (wyznaczone na podstawie nowo uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Śródmieścia);
 - obszary uzupełnienia zabudowy.

Projekt planu zostanie opracowany wyłącznie w formie danych przestrzennych.
Dodatkowo zostanie opracowane uzasadnienie planu, w którym ww. dane przestrzenne zostaną zwizualizowane w formie rysunku planu na podkładzie mapowym.
Obligatoryjnym elementem uzasadnienia planu jest mapa uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego uwzględnionych przy opracowaniu planu.
Wraz z projektem i uzasadnieniem planu zostanie sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.
3. Przeprowadzenie procedury opiniowania i uzgadniania projektu planu przez jednostki administracji publicznej.
Na tym etapie projekt planu zostanie również udostępniony w Biuletynie Informacji Publicznej, wyłącznie celem zapoznania się z nim, bez możliwości składania uwag.
4. Przeprowadzenie konsultacji społecznych, w ramach których będzie można składać uwagi do projektu planu, uwzględniającego uwagi wniesione przez organy opiniujące i uzgadniające.
5. Opracowanie raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych, zawierającego w szczególności wykaz uwag zgłoszonych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych wraz z propozycją sposobu ich rozstrzygnięcia i uzasadnieniem.
6. Przeprowadzenie procedury uchwalenia planu przez Radę Miejską Cieszyńska, w trakcie której może zaistnieć konieczność ponowienia procedury planistycznej.

W dalszej części p. Iwona Batkowska zaprezentowała koncepcję planu ogólnego miasta Cieszyńska oraz omówiła ważniejsze uwarunkowania towarzyszące jego opracowaniu.

- Prezentowana koncepcja planu ogólnego obejmuje dwa zasadnicze elementy:
 - podział miasta na strefy planistyczne (w Cieszyńsku wydzielono 12 spośród 13 zdefiniowanych ustawowo; brak strefy górniczej), który musi być zupełny i rozłączny;
 - obszary uzupełnienia zabudowy na obszarach nie objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.
- Strefy planistyczne wyznaczono w następujący sposób:
 - na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego strefy wyznaczono na podstawie analizy ustaleń planów, kierując się zasadą, by dobrana strefa jak najpełniej odzwierciedlała ustalenia planu,
 - na pozostałych obszarach miasta - na podstawie analizy stanu zagospodarowania terenu.
- Omówienie wybranych najważniejszych stref planistycznych.

Strefy z zabudową mieszkaniową.

Zabudowa wielorodzinna jest funkcją, która może mieścić się wyłącznie w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną [SW], co oznacza, że w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [SJ] nie można ustalać przeznaczenia terenu z zabudową wielorodzinną. W strefie SW dopuszczalne jest również – na etapie opracowywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W strefie wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową dopuszczalny jest rozwój usług w szerokim zakresie, który zostanie doprecyzowany na etapie sporządzania projektu planu.

Problem przy opracowywaniu koncepcji stanowiła zabudowa zagrodowa [SZ], bowiem w obowiązujących planach jej lokalizacja nie zawsze była precyzyjnie ustalona, a co więcej - w części planów została dopuszczona na bardzo dużych obszarach. W takich przypadkach, opracowując koncepcję planu ogólnego, zrezygnowano z przypisania tych obszarów do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, gdyż w przeciwnym przypadku - ze względu na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w którym należałoby uwzględnić tereny przeznaczone pod zabudowę w takich strefach - niemożliwym byłoby wyznaczenie w planie ogólnym jakiegokolwiek nowego terenu pod zabudowę mieszkaniową (łączna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową wynosząca blisko 450 ha jest bliska łącznej powierzchni terenów zarezerwowanych pod zabudowę mieszkaniową). Na obszarach tych ustalono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową tylko dla zabudowy istniejącej - zagrodowej lub mieszkaniowej - w oparciu o zasięg użytków gruntowych (Br lub B) w ewidencji gruntów.

Strefa usługowa [SU] obejmuje tereny usług nie wiążące się generalnie z zamieszkiwaniem. Tereny, na których funkcja usługowa łączy się z funkcją mieszkaniową, ze względu na fundamentalne założenie rozłączności stref planistycznych oraz fakt, iż ustawa nie dopuszcza istnienia zabudowy mieszkaniowej w strefie usługowej, objęto strefą usługową. Podobne podejście zastosowano również w przypadku terenów z główną funkcją produkcyjną, na których występuje dodatkowo funkcja mieszkaniowa, przypisując je do strefy gospodarczej [SP].

Strefa handlu wielkopowierzchniowego [SH] obejmuje tereny, na których tego typu działalność jest już prowadzona oraz tereny wyznaczone w strategii miasta Cieszyńska. W tej strefie mogą być lokalizowane różnego rodzaju usługi, natomiast wykluczona jest działalność produkcyjna.

W strefie zieleni i rekreacji [SN] ustawodawca przewidział możliwość dopuszczenia w profilu dodatkowym szeroki wachlarz usług. W planie ogólnym Cieszyńska przewiduje się jednak restrykcyjne podejście w tym zakresie, w celu nie dopuszczenia do zbyt dużej powierzchniowo zabudowy terenów zieleni i rekreacji.

W strefie otwartej [SO], która ma być chroniona przed zabudową, mieszczą się między innymi: tereny rolne, lasy, tereny objęte ochroną, tereny dolin rzecznych, wód nie pełniących funkcji rekreacyjnej.

Z punktu widzenia planistycznego tak rodzajowo rozbudowana strefa jest rozwiązaniem korzystnym.

W tej strefie mogą być lokalizowane samodzielne instalacje odnawialnych źródeł energii budowanych w ramach działalności gospodarczej mającej na celu wytwarzanie energii (w strefie zieleni i rekreacji – nie jest dopuszczalna lokalizacja tego typu instalacji).

Strefa komunikacyjna [SK] obejmuje tereny kolejowe oraz drogi klasy głównej i wyższej; w przypadku Cieszyńska – dla zwiększenia czytelności rysunku (mapy) planu ogólnego - zostaną również uwzględnione drogi klasy zbiorczej.

- **Obszary uzupełnienia zabudowy [OUZ].**

Podstawowym celem wyodrębnienia tych obszarów jest ograniczenie wydawania decyzji o warunkach zabudowy – po uchwaleniu planu ogólnego – będzie to możliwe wyłącznie dla terenów objętych OUZ.

Sposób ich wyznaczania, wyłącznie na obszarach nie objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie jest dowolny, bowiem ustawa ściśle reguluje sposób ich tworzenia. Poza tym automatycznie wyznacza je – na podstawie wczytanych przez użytkownika budynków - aplikacja wspomagająca opracowanie planów ogólnych (tzw. wtyczka APP2), która również kontroluje sposób i maksymalną powierzchnię zmian tego obszaru, w tym reguły jego rozszerzania. Obszary te obejmują większe skupiska zabudowy, składające się co

najmniej z 5 budynków (z pominięciem garaży, budynków gospodarczych czy magazynowych), z pewnym otoczeniem w formie bufora, wyznaczonym jednak w ściśle określonych granicach.

- Nawiązując do pytania zadanego przez jednego z uczestników spotkania, dlaczego w koncepcji planu ogólnego nie wyznaczono wielu nowych terenów pod działalność gospodarczą - usługową czy produkcyjną, p. Iwona Batkowska wyjaśniła, że:

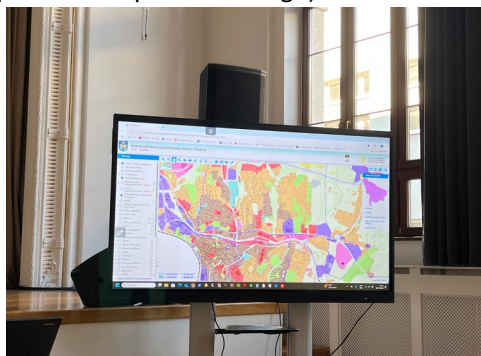
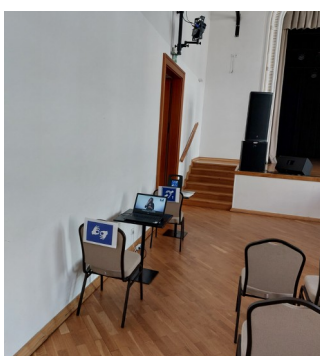
1. Nie wpłynęły żadne wnioski do planu ogólnego dotyczące wyznaczenia tego typu terenów.
2. Plan ogólny z założenia nie kreuje celów i kierunków rozwoju gminy. Dokumentem wypełniającym to zadanie, w tym aspekcie nadrzędnym względem planu ogólnego, jest strategia rozwoju gminy, która między innymi winna zawierać ustalenia o charakterze obligatoryjnym i rekomendacyjnym – do zaadaptowania w planie ogólnym. W ramach strategii jest opracowywany tzw. model funkcjonalno-przestrzenny, który jest uwzględniany w pracach nad planem.
3. Opracowanie planu ogólnego polega na interpretacji stanu zagospodarowania przestrzennego i ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz analizie wniosków złożonych do planu, uwzględniającej uwarunkowania decydujące o ich uwzględnieniu bądź odrzuceniu.
4. Plan ogólny w żadnym aspekcie nie jest dokumentem porównywalnym z dotychczas opracowywanym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, pełniącym w systemie planistycznym zupełnie inną rolę, mającym również inną rangę w wymiarze prawnym.

Na podstawie Strategii rozwoju miasta Cieszyńska wyznaczono w planie ogólnym kilka obszarów wskazanych jako obszary rozwoju działalności gospodarczych z możliwymi formami handlu wielkopowierzchniowego, przy czym należy zaznaczyć, że w strefie SH mogą rozwijać się wszystkie rodzaje usług, natomiast nie można tam lokalizować działalności produkcyjnej.

- Ważne uwarunkowania przedstawione w trakcie omawiania koncepcji planu.
 - Przepisy zobowiązują autorów planu ogólnego do korzystania wyłącznie z oficjalnych danych ewidencji gruntów, co stwarza pewne ryzyko zaistnienia sytuacji, w której pozyskane dane nie będą zgodne ze stanem faktycznym (np. nowo wzniesiony budynek nie został jeszcze ujawniony w ewidencji). Stąd prośba skierowana do zainteresowanych, by informowali o takich przypadkach, celem dokonania ewentualnych korekt w projekcie planu.
 - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w strefach innych aniżeli SW, SJ i SZ, co sporadycznie może mieć miejsce, zgodnie ze znowelizowaną ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym może podlegać wyłącznie remontowi i przebudowie; wykluczona została możliwość wykonywania innych robót budowlanych (np. rozbudowy).
 - Możliwości rozmieszczenia zabudowy mieszkaniowej, a tym samym mieszkańców (tzw. chłonność terenów), musi być bilansowana z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową wyliczaną wg wzorów zamieszczonych w przepisach prawa. W Cieszyńsku istnieje pewna nadwyżka ww. zapotrzebowania nad chłonnością terenów. To pozwoliło objąć obszarami uzupełnienia zabudowy większość terenów, na których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Niektóre decyzje niestety nie mieszczą się w tych obszarach – ze względu na metodę i technikę ich wyznaczania.

W dalszych pracach nad projektem planu granice stref planistycznych oraz obszarów OUZ mogą jeszcze ulec zmianom.

Plan ogólny, jak każdy dokument planistyczny, może w przyszłości ulegać zmianom na wniosek interesariusza (procedura składania wniosku o zmianę aktu planowania przestrzennego).





W dalszej części spotkania jego uczestnicy podzielili się opiniami na temat zaprezentowanej koncepcji planu ogólnego oraz zadawali pytania, w zdecydowanej większości odnoszące się do spraw indywidualnych. Zebrani wypowiedzieli się anonimowo.

Opinia.

Przedstawiona koncepcja planu ogólnego nie jest dokumentem wyznaczającym kierunki rozwoju miasta (dokumentem posiadającym ten walor miało studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone w roku 2000).

Może należało odstąpić od bezkrytycznego przeniesienia wszystkich ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do planu ogólnego, szczególnie w odniesieniu do niezagospodarowanych terenów przemysłowych i wyznaczyć bardziej atrakcyjne tereny dla inwestorów?

Wyznaczając tereny pod zabudowę mieszkaniową powinno się wykorzystać w pełni uzbrojone w infrastrukturę drogi, lokalizując zabudowę po obu ich stronach, a nie tylko po jednej.

Odpowiedź p. Przemysław Majora.

O zainteresowaniu potencjalnych inwestorów decydują w dużej mierze wskaźniki i parametry urbanistyczne przypisane do danego terenu.

Odpowiedź p. Iwona Batkowskiej.

Plan ogólny jest dokumentem o charakterze technicznym, opracowywanym z uwzględnieniem złożonych uwarunkowań planistycznych i własnościowych oraz stanu zagospodarowania; musi zachować ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, aby nie obniżyć wartości nieruchomości i zachować wcześniej ustalone możliwości ich zagospodarowania.

Pytanie.

Czy w planie ogólnym zostały/zostaną uwzględnione interesy podmiotów handlowych już funkcjonujących, prowadzących działalność poza obiektami handlowymi wielkopowierzchniowymi ?

Odpowiedź p. Iwona Batkowskiej.

Każdy interesariusz winien sprawdzić, czy rozwiązania zaproponowane w koncepcji planu ogólnego są dla niego satysfakcjonujące w kontekście ewentualnych planów inwestycyjnych, rozwojowych. Jeśli nie – można/należy złożyć stosowny wniosek do planu (w formie uwagi) na etapie konsultacji społecznych.

Pytanie.

Czy opracowując koncepcję planu przewidziano rezerwę terenów przeznaczonych dla realizacji budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego społecznego [w systemie TBS bądź SIM] ?

Według danych Zakładu Budynków Miejskich Sp. z o.o. zapotrzebowanie na mieszkania w budownictwie wielorodzinnym w Cieszynie szacowane jest na około 700 mieszkań. W ostatnim czasie pojawił się pomysł wykorzystania dla tego celu terenów po zlikwidowanych przedsiębiorstwie CZP „Las”.

Odpowiedź p. Iwona Batkowskiej.

Dostępne są niewykorzystane obszary przeznaczone pod budownictwo wielorodzinne na Bobrku oraz w rejonie osiedla Podgórze; ich chłonność obliczono na co najmniej 1600 osób. W odniesieniu do tych terenów w chwili obecnej nie są prowadzone żadne postępowania związane z przystąpieniem do realizacji inwestycji.

Ponadto wyniki bilansu chłonności ograniczają możliwości przeznaczenia bez większych ograniczeń terenów pod zabudowę mieszkaniową. W Cieszynie zapotrzebowanie na tereny budownictwa mieszkaniowego obliczone w ramach prac nad planem ogólnym, w perspektywie najbliższych 20 lat wynosi około 5600 osób.

Na terenie miasta są tereny wyznaczone pod budownictwo mieszkaniowe, niezagospodarowane, pozwalające na wybudowanie wspomnianych wyżej 700 mieszkań.

Pewnym rozwiązaniem zwiększającym podaż mieszkań (dot. budownictwa wielorodzinnego) jest realizacja inwestycji w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową polegających na przebudowie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej celem zintensyfikowania formy zabudowy, czy też na przekształceniu obiektów już istniejących, o innych funkcjach (np. usługowych), nieefektywnie bądź nieintensywnie wykorzystywanych.

Gmina oraz inwestorzy nie zgłosili zapotrzebowania na dodatkowe tereny budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego.

Uwaga p. Przemysława Majora.

Gmina dysponuje bardzo ograniczoną liczbą nieruchomości stanowiących jej własność, szczególnie takich, które można byłoby przeznaczyć pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

Pytania.

W jakim stopniu plan ogólny jest zintegrowany/spójny z innymi dokumentami dot. ochrony przeciwpowodziowej ?

Czy tereny zalewowe zostaną wyłączone z możliwości zabudowy ?

Pytania uzupełniono postulatem, by wzdłuż Bobrówki pozostawić jak najwięcej terenów otwartych z możliwością retencji.

Odpowiedź p. Iwony Batkowskiej.

Uwzględniane są wszystkie dokumenty oficjalne, w szczególności mapa zagrożenia powodziowego, oraz ewentualne uwagi złożone przez PGW Wody Polskie czy przez innych zarządców wód publicznych.

W uzasadnieniu planu ogólnego, zarówno w części tekstowej jak i na mapie uzasadnienia tego typu uwarunkowania zostaną opisane i pokazane.

Generalnie unika się sytuowania wszelkiej zabudowy w strefach zagrożenia powodziowego, choć ostatnimi czasami polityka PGW Wody Polskie w tym zakresie stała się bardziej liberalna, przerzucając odpowiedzialność w tym zakresie na gminy.

Pytanie.

Czy w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, w sytuacji, gdy na nieruchomości nie jest już prowadzone gospodarstwo rolne, można uzyskać pozwolenie na budowę ?

Odpowiedź p. Iwony Batkowskiej.

Zabudowa zagrodowa z założenia jest powiązana z gospodarstwem rolnym. Jeśli nieruchomość w ewidencji gruntów jest oznaczona jako użytek rolny zabudowany (Br), a jej właściciel nie prowadzi już działalności rolnej, winien zgłosić ten fakt do urzędu.

Należy zauważyć, że z punktu widzenia planistycznego zabudowa zagrodowa jest przeznaczeniem terenu chronionym ze względu na rangę społeczną przypisywaną produkcji rolnej.

Pytanie.

Czy nie należałoby rozważyć możliwości udostępnienia pod zabudowę mieszkaniową terenów/działek wzdłuż ulic już uzbrojonych (szczególnie jeśli jedna strona drogi jest zabudowana), co pozwoli obniżyć koszty inwestycji (przykład: ulica Zamarska) ?

Odpowiedź p. Iwony Batkowskiej.

Zdecydowanie odrzuciła ten pomysł, przede wszystkim ze względu na bardzo ograniczone możliwości przeznaczania pod zabudowę mieszkaniową nowych terenów (ze względu na mało korzystny wynik *bilansu zapotrzebowania na nową zabudowę*) – w pierwszej kolejności należy zaspokoić „uzasadnione potrzeby społeczne”. Są również inne względy, np.: własność nieruchomości, zachowanie walorów krajobrazowych.

Pytanie.

Czy planując dalszą zabudowę osiedla Bobrek-Wschód zabudową mieszkaniową wielorodzinną przewiduje się modernizację bądź rozbudowę układu komunikacyjnego prowadzącego do tego osiedla, bowiem w chwili obecnej dojazd do tego osiedla możliwy jest tylko jedną drogą o niskich parametrach?

Odpowiedź p. Przemysław Majora.

W obecnie obowiązującym Wieloletnim Planie Inwestycyjnym miasta Cieszyna na lata 2025-2041 planowane są jedynie inwestycje drogowe obejmujące ulice: Kościuszki, Barteczka i Zamarską. Przystąpienie do realizacji północnego obejścia Bobrek Wschód – Bobrek Zachód będzie ewentualnie możliwe w przypadku uzyskania zewnętrznych środków finansowych.

Po serii pytań, Naczelnik Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta p. Arkadiusz Skowroński zachęcił do zadawania pytań lub wypowiedzania opinii na temat koncepcji planu również w odniesieniu do konkretnych terenów będących przedmiotem zainteresowania uczestników.

Spotkanie zamknął Zastępca Burmistrza Miasta Cieszyna p. Przemysław Major, zachęcając jego uczestników do śledzenia z końcem bieżącego roku „Wiadomości Ratuszowe”, stronę internetową miasta oraz inne ogłoszenia, gdzie zamieszczona zostanie informacja o konsultacjach społecznych, w ramach których będzie można zgłaszać uwagi do projektu planu ogólnego.

[W trakcie spotkania Pan Burmistrz kilkakrotnie zachęcał, by osoby/podmioty, które złożyły wnioski do planu w terminie do 10.01.2025 r. sprawdziły, czy ich wnioski zostały uwzględnione w koncepcji, a później – w konsultowanym projekcie planu. Jeśli nie, powinny na etapie konsultacji społecznych złożyć stosowną uwagę do projektu planu.]

L.p.	Lokalizacja		Strefa planistyczna bądź OUZ	Opis problemu, postulowana zmiana, zapytanie	Komentarz, stanowisko bądź opinia projektantów (ew. Burmistrza)
	obręb	nr działki			
<i>[SW] strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną [SJ] strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [SZ] strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową [SU] strefa usługowa [SR] strefa produkcji rolniczej [SN] strefa zieleni i rekreacji [SO] strefa otwarta</i>					
1	65	72	strefa SN poza OUZ	Działka zlokalizowana na obszarze bez mpzp. Właściciel nieruchomości zabiega o uzyskanie decyzji o WZ dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jakie będą konsekwencje nieuzyskania decyzji o WZ przed uchwaleniem planu ogólnego ?	Wyjaśniono, jaki będą konsekwencje nieuzyskania decyzji o WZ przed uchwaleniem planu ogólnego. Ponadto poinformowano, że zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
2	68	32/1	strefa SO	Oczekiwanie, aby była możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
3	13	11/1	strefa SJ	Działka gminna, aktualnie użytkowana rolniczo (kukurydza, dwukrotnie próbowano ją sprzedać). Dlaczego w tym stanie rzeczy nie przypisano (i nie można przypisać) jej do strefy produkcji rolniczej ? Czy można zmienić strefę na SR ?	Strefa zdeterminowana ustaleniami obowiązującego mpzp z roku 2014 (przeznaczenie MN). Poza tym część działki od lat jest zarezerwowana pod inwestycję drogową.
4	68	37/4 37/6 37/7	strefa SN	Oczekiwanie, aby objąć teren strefą SJ (w otoczeniu/sąsiedztwie istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna).	Strefę przypisano nawiązując do ustaleń obowiązującego mpzp (teren nie był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną). Poinformowano, że zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
5	77	57/2 57/3	strefa SO	Uzyskano decyzję o WZ. Czy pomimo ustaleń planu ogólnego (patrz koncepcja) będzie można uzyskać pozwolenie na budowę i zrealizować zabudowę mieszkaniową ?	Pozwolenie na budowę można uzyskać w oparciu o wydaną decyzję WZ do czasu wejścia w życie mpzp.

L.p.	Lokalizacja		Strefa planistyczna bądź OUZ	Opis problemu, postulowana zmiana, zażądanie	Komentarz, stanowisko bądź opinia projektantów (zw. Burmistrza)
	obręb	nr działki			
[SW] strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną [SJ] strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [SZ] strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową [SU] strefa usługowa [SR] strefa produkcji rolnej [SN] strefa zieleni i rekreacji [SO] strefa otwarta					
6	48	7/1 7/4	strefa SO	1/ Czy aby uzyskać pozwolenie na budowę w zabudowie zagrodowej trzeba wykazać, że działka przynależy do gospodarstwa rolnego? 2/ Oczekiwanie, aby przeznaczyć pod zabudowę działki przy ul. Hallera i pas terenów otwartych aż do ul. Kargera - wymieniono dz. 7/1, 7/4) chomość niezabudowana (7/1, 7/4).	1/ Ustalenia planistyczne traktują priorytetowo zabudowę zagrodową, która jest funkcją wrażliwą; jeżeli właściciel zamierza zrezygnować z prowadzenia gospodarstwa rolnego, powinien złożyć oświadczenie w tej sprawie. 2/ Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
7	71	37/1	strefa SO	Grunt klasy IV, działka w pełni uzbrojona, dostęp do drogi głównej, działki w sąsiedztwie są zabudowane. Oczekiwanie, aby objąć teren strefą SJ	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
8	67	111/6 111/7 111/8	strefa SN	Brak planu. Jest decyzja o WZ dla działki 111/8 [2010 r.]. Czy na dwóch pozostałych (ta sama własność) można będzie zrealizować zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ? (na dz. 111/6 istniał budynek)	Działki sąsiednie nie są objęte OUZ, wobec na chwilę obecną koncepcja nie umożliwia lokalizacji zabudowy mieszkaniowej. Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
9	49	14/4 15/1 16	strefa SJ	Czy można zrealizować zabudowę mieszkaniową ?	Na wskazanych działkach można realizować zabudowę mieszkalną zgodnie z obowiązującym mpzp. Koncepcja planu ogólnego podtrzymuje ustalenia mpzp.
10	76	60/2 60/3 60/4 60/5 60/6	strefa SO	Brak planu. Działki sąsiadują z granicą OUZ. Grunty rolne klasy III. Oczekiwanie, aby objąć teren strefą SJ	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
11	77	10/2	strefa SO	Oczekiwanie, aby objąć teren strefą SJ	W tym obszarze Cieszyna nie ma możliwości wyznaczenia wskazanej działki pod zabudowę mieszkaniową.
12	67	97/1	część strefa SO część strefa SJ / OUZ	Brak planu. Oczekiwanie, aby objąć teren strefą SJ	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
13	67	95/4	strefa SO	Oczekiwanie, aby objąć teren strefą SJ	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
		95/5	część strefa SO, część strefa SJ / OUZ		
14	48	3/12	strefa SJ	Oczekiwanie, aby działka objęta była strefą usług użyteczności publicznej.	Działka 3/12 położona jest w strefie SJ, która dopuszcza możliwość realizacji usług (w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego strefy)
15	16	9/8	strefa SO	Działka położona jest w strefie SO, gdy natomiast na niej zlokalizowany jest budynek mieszkalny.	Ustalono, że jest to budynek dawnego gospodarstwa rolnego, obecnie niezamieszany; obecni właściciele nie są zainteresowani funkcją mieszkalną, satysfakcjonuje ich włączenie do strefy SU.
16	16	9/8	część strefa SO część strefa SU	Oczekiwanie poszerzenia strefy SU w kierunku wschodnim (ok. 6m).	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
17	76	112/14	strefa SO	Oczekiwanie, aby objąć teren strefą SJ	Ze względu na bliskie sąsiedztwo czynnego cmentarza (strefa 50 m), działka nie może być objęta strefą SJ.

L.p.	Lokalizacja		Strefa planistyczna bądź OUZ	Opis problemu, postulowana zmiana, zażądanie	Komentarz, stanowisko bądź opinia projektantów (p.w. Burmistrza)
	obręb	nr działki			
[SW] strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną [SJ] strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną [SZ] strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową [SU] strefa usługowa [SR] strefa produkcji rolniczej [SN] strefa zieleni i rekreacji [SO] strefa otwarta					
	76	112/15	strefa SO	Oczekiwanie, aby objąć teren strefą SJ	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
18	76	71/19	strefa SO	Działka zabudowana jednym domem; dobrze uzbrojona. Oczekiwanie, aby objąć teren strefą SJ	Aktualnie na działce zlokalizowana jest zabudowa zagrodowa. Zwrócono uwagę na fakt, iż niemożliwym jest łączenie/mieszanie przeznaczenia działki (rolna z zabudową zagrodową i budowlana równocześnie).
19	23	9/2	strefa SN	Oczekiwanie, aby część działki (z istniejącym budynkiem) objąć strefą SJ. Właściciel dysponuje badaniem potwierdzającym dobre warunki posadowienia budynku, a w kolejnych planach zagospodarowania pokazywany jest (i stale powiększany) teren osuwiskowy.	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu. Warto zwrócić się do organów ochrony środowiska o weryfikację zasięgu osuwiska.
20	65	29/4 29/5 29/6 29/7	strefa SZ	Oczekiwanie, aby wszystkie działki objąć strefą SJ. Właściciel jest w trakcie budowy uzbrojenia tych działek. Działki niezabudowane 29/5 i 29/6 są uprawiane (część gospodarstwa rolnego), ale właściciel oczekuje, aby w przyszłości była możliwość zlokalizowania na nich zabudowy mieszkaniowej.	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
21	79	46/15 46/17 46/19	strefa SU	Oczekiwanie, aby poszerzyć profil funkcjonalny strefy o profil dodatkowy w zakresie teren składów i magazynów.	Zagadnienie ujęcia wskazanego profilu dodatkowego będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
22	76	119/5 119/13 119/11	strefa SO	Czy na tych działkach można będzie zrealizować zabudowę mieszkaniową ?	Działki nie leżą w terenach OUZ, wobec czego nie będzie można na nich zrealizować zabudowy mieszkaniową.
		119/15	strefa SZ , OUZ		Nie można zrealizować zabudowy mieszkaniowej, gdyż działka w
23	48	8/2	strefa SZ	Czy można zmienić strefę na SJ ?	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
		8/1	strefa SO	Czy można dla części działki wzdłuż ul. Morcinka zmienić strefę na SJ ?	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu.
24	65	72	strefa SN	Oczekiwanie, aby objąć część działki strefą SJ. Właściciel jest w trakcie zbierania dokumentów potrzebnych do uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, dysponuje już decyzją o możliwości zjazdu na ul. Łanową.	Zagadnienie będzie podlegało analizie na etapie opracowywania ostatecznej wersji projektu planu. <u>Uwaga: Problem był już poruszony (l.p. 1).</u>
25	13	11/1	strefa SJ	Działka gminna. Oczekiwanie, aby objąć teren strefą SN	Stanowisko p. Burmistrza: NIEMOŻLIWE - część działki jest zarezerwowana w planie pod drogę; pozostała część działki aktualnie nie jest przeznaczona do sprzedaży. <u>Uwaga: Problem był już poruszony (l.p. 3).</u>