



## **ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY GOŁDAP**

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych, a także ocena postępu w opracowywaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania.

Aktualność opracowania: 20 maja 2024 r.

*Na zlecenie Burmistrza Gołdapi*

*Dariusz Łaguna*

**Gołdap, maj 2024 r.**

## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	3
1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY GOŁDAP (decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu)	4
2. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH	7
3. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY GOŁDAP	13
PODSUMOWANIE I REKOMEDNACJE	17

## WPROWADZENIE

Zgodnie z art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Burmistrz, w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego. Następnie przekazuje Radzie Miejskiej wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej. Zgodnie ze zmianą ustawy z 24 września 2023 r. analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy powinna obejmować ocenę aktualności planu ogólnego i planów miejscowych. W przepisach przejściowych przewidziano sytuację, w której gminy nie będą dysponowały uchwalonym planem ogólnym, a będą musiały sporządzić analizę (raz w kadencji rady gminy). Biorąc pod uwagę zasadę ciągłości funkcjonowania całego systemu planowania przestrzennego, do czasu wejście w życie planu ogólnego jego rolę pełni studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Stąd niniejsza analiza obejmuje ocenę aktualności obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap. Należy jednak podkreślić, że rozstrzygnięcia w tym zakresie mają ograniczony charakter. Nawet w przypadku stwierdzenia, że studium jest nieaktualne (w części lub całości) nie ma w obecnym stanie prawnym możliwości jego zmiany (aktualizacji). Studium, do czasu wejście w życie planu ogólnego będzie stanowiło podstawę prowadzenia polityki przestrzennej samorządu.

Rada Miejska podejmuje uchwałę w sprawie aktualności studium i planów miejscowych, biorąc pod uwagę zgodność planów miejscowych z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1. W odniesieniu do studium, aktualność powinna zostać zbadana pod kątem zgodności z przepisami odrębnymi (art. 10 i 11 ustawy zostały uchylone).

W poprzedniej kadencji podjęta została Uchwała Rady Miejskiej w Gołdapi Nr XXX/202/2016 z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W obecnej analizie jako punkt odniesienia przyjęto wyniki i rekomendacje zawarte w uchwale z 2016 r.

Metodyka obejmowała analizę zgodności obowiązującego studium oraz obowiązujących planów miejscowych z aktualnie obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ujęciu tabelarycznym przedstawiono wyniki analizy porównawczej, w której sprawdzono zgodność poszczególnych aktów planistycznych z wymaganiami ustawy (w każdym z punktów wymaganych przepisami art. 15 wobec planów miejscowych). W tej samej tabeli pokazano wyniki analiz aktualności studium i obowiązujących planów miejscowy w odniesieniu do zmian zachodzących w przestrzeni miasta i gminy Gołdap. W tej części wykorzystano metodę obserwacji bezpośredniej i pośredniej w celu uchwycenia aktualnego obrazu zmian w przestrzeni, bazując na doświadczeniach zdobytych podczas opracowywania planów miejscowych oraz stałych obserwacjach zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy.

Analizie poddano również decyzje o warunkach zabudowy w badanym okresie, jako obraz rozwoju rynku inwestycyjnego. Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy pozwolił na uchwycenie uproszczonego obrazu potencjalnego ruchu inwestycyjnego w granicach miasta i gminy. Analizę w tym zakresie przeprowadzono metodą porównawczą, uwzględniając jako poziom odniesienia wyniki analizy z 2016 r.

## 1. ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY GOŁDAP

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gołdap przeprowadzono na podstawie postępowań w sprawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzonych w latach 2019-2023. W badanym okresie wydano łącznie 925 decyzji, w tym 826 decyzji o warunkach zabudowy i 99 decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Liczbę wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego w latach 2019-2023 przedstawiono w tabeli 1 i 2.

Tabela 1 Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu

Lp.	Rodzaj zabudowy	2019	2020	2021	2022	2023	Łącznie
1	zabudowa mieszkaniowa	57	71	75	44	49	296
2	zabudowa zagrodowa	2	4	11	9	12	40
4	zabudowa usługowa i produkcyjna	5	4	4	1	3	17
5	zabudowa rekreacyjna	4	3	2	4	4	17
6	odnawialne źródła energii	8	9	9	8	8	42
7	urządzenia wodne (pomosty i inne)	3	2	2	1	2	10
8	infrastruktura i drogi	7	2	2	2	1	14
9	budynki gospodarcze i garażowe	11	13	12	7	16	59
10	pozostałe	75	73	65	49	71	331
<b>Łącznie</b>		<b>172</b>	<b>181</b>	<b>182</b>	<b>125</b>	<b>166</b>	<b>826</b>

Decyzje o warunkach zabudowy w głównej mierze dotyczyły budowy lub modernizacji (rozbudowy, nadbudowy i przebudowy) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (627) i w niewielkim stopniu zabudowy wielorodzinnej. Niewielką część zajmują decyzje dotyczące zabudowy usługowej i produkcyjnej (17), co świadczy o niewykorzystanym potencjale rozwojowym gminy w tym zakresie. Jest to również związane z koncentracją tego rodzaju zabudowy na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi (np. strefa przedsiębiorczości). Należy podkreślić, że decyzje dotyczące zabudowy usługowej i produkcyjnej (różne formy prowadzonej działalności gospodarczej) wydawane są poza obszarami objętymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Stosunkowo niewielką liczbę stanowią decyzje wydane na budowę pomostów i innych urządzeń wodnych (10) oraz na budowę budynków rekreacyjnych (17). Dużą grupę, ze względu na brak planów miejscowych na terenach wiejskich gminy Gołdap stanowią decyzje związane z gospodarstwami rolnymi. W tej grupie znajdują się zarówno decyzje na lokalizację zabudowy mieszkaniowej w gospodarstwie rolnym, jak i różnego rodzaju zabudowy produkcyjnej i gospodarczej związanej z prowadzonym gospodarstwem rolnym. Do decyzji pozostałych zaliczone zostały wszelkie postępowania związane ze zmianą użytkowania, rozbudową lub nadbudową istniejących budynków. W tej grupie znaczącą liczbę stanowią procedury związane ze zmianą funkcji różnych budynków istniejących na budynki mieszkalne (co oczywiście wiąże się z przebudową). Łącznie, wszystkie przeprowadzone postępowania wskazują na znaczny popyt na tereny mieszkaniowe w granicach miasta i gminy Gołdap.

Tabela 2 Decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Lp.	Rodzaj inwestycji	2019	2020	2021	2022	2023	Łącznie
1	sieci wodociągowe i kanalizacyjne	2	2	1	0	1	6
2	sieci gazowe	0	2	3	0	0	5

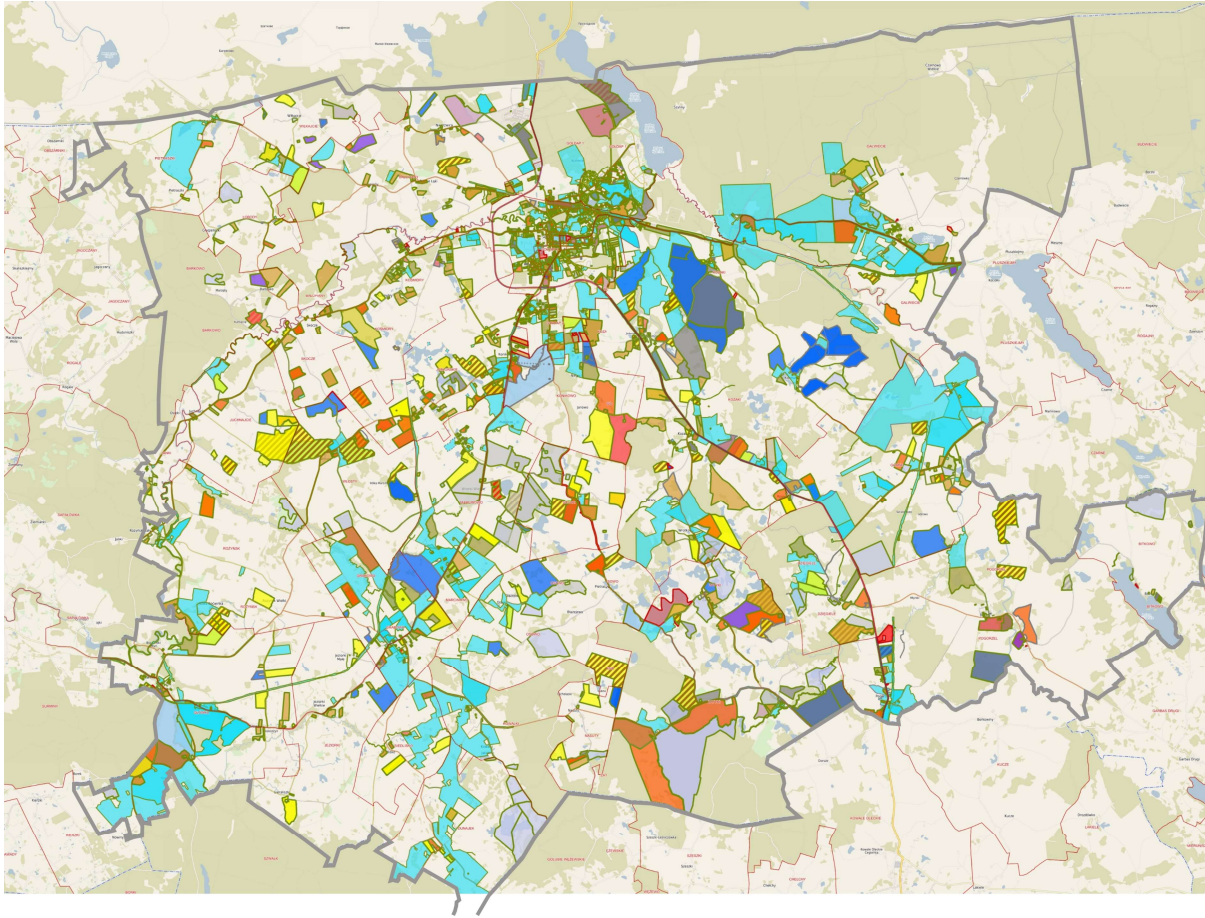
3	sieci elektroenergetyczne	16	16	1	7	10	<b>50</b>
4	sieci telekomunikacyjne	3	2	2	2	1	<b>10</b>
5	kanalizacja deszczowa	0	1	0	0	0	<b>1</b>
6	drogi i ścieżki pieszo-rowerowe	2	5	6	5	0	<b>18</b>
7	budynki użyteczności publicznej i inne	0	0	1	3	0	<b>4</b>
8	pozostałe	0	0	3	1	0	<b>4</b>
<b>Łącznie</b>		<b>23</b>	<b>28</b>	<b>17</b>	<b>18</b>	<b>12</b>	<b>98</b>

Wśród decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dominują postępowania związane z rozbudową lub przebudową sieci elektroenergetycznych (50 w badanym okresie). Zaznaczyć w tym miejscu należy pewną specyfikę działań inwestycyjnych w tym zakresie. Nie chodzi o budowę całkowicie nowych sieci przesyłowych, a najczęściej o rozbudowę fragmentów sieci niskich lub średnich napięć w celu wyposażenia nowych fragmentów zabudowy mieszkaniowej (decyzje o rozbudowie sieci postępują za decyzjami o warunkach zabudowy). Część decyzji wydano również na przebudowę lub modernizację istniejących sieci.

Stosunkowo niewiele decyzji wydano na budowę i zagospodarowanie przestrzeni publicznej lub budynki użyteczności publicznej, poza latami 2021 i 2022, kiedy nastąpiło skumulowanie pewnego procesu inwestycyjnego związanego z urządzeniem placów publicznych. Niewielki jest również udział decyzji dotyczących rozwój rozdzielczej sieci gazowej, która znacznie podnosi standard terenów zabudowy mieszkaniowej. Stosunkowo niewielki jest udział decyzji wydawanych na budowę i rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Wynika to z wcześniejszego wyposażenia obszaru miasta w infrastrukturę techniczną (tereny zabudowy mieszkaniowej położone są w zasięgu sieci wodociągowej i kanalizacyjnej). Wydaje się, że problemem są tereny wiejskie, gdzie ze względu na odległości pomiędzy miejscowościami rozbudowa całego układu będzie dosyć kosztowna. Decyzje dotyczące sieci telekomunikacyjnych dotyczyły tylko budowy stacji bazowych telefonii komórkowej.

Podsumowując kwestię decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy zauważyć, że znaczna liczba wydawanych decyzji wynika przede wszystkim z braku planów miejscowych na obszarze wiejskim gminy Gołdap. W mniejszym stopniu ten problem dotyczy terenów miejskich, chociaż też jest zauważalny. Analizując pozostałe wskaźniki, jak np. stosunkowo niewielki udział decyzji odmownych, czy stosunkowo krótki czas prowadzonych postępowań należy uznać, że w przypadku miasta i gminy Gołdap ten sposób realizacji polityki przestrzennej jest racjonalny.

**Rysunek 1.** Rozkład przestrzenny wydanych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie miasta i gminy Gołdap (źródło: <https://goldap.e-mapa.net?userview=121>)



Na rysunku 1. pokazany został rozkład przestrzenny wydawanych decyzji o warunkach zabudowy. Uwagę zwraca znaczna powierzchnia terenu gminy objęta decyzjami dotyczącymi lokalizacji instalacji fotowoltaicznych. Problematyczna z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego jest lokalizacja instalacji o dużej mocy i powierzchni. Z praktycznego punktu widzenia jest to dopiero rezerwa terenu pod tego rodzaju inwestycje. Realizacja nastąpi po uzyskaniu warunków przyłączeniowych od zarządcy sieci elektroenergetycznej.

W zakresie pozostałych decyzji rozkład przestrzenny w zasadzie jest równomierny i wynika w części z braku objęcia obszaru wiejskiego gminy Gołdap planami miejscowymi. Biorąc pod uwagę specyfikę obszaru wiejskiego gminy (niska gęstość zaludnienia), taki sposób prowadzenia polityki przestrzennej jest właściwie do zaakceptowania. Do czasu opracowania planu ogólnego rekomenduje się kontynuowanie dotychczasowej polityki.

## 2. OCENA AKTUALNOŚCI PLANÓW MIEJSCOWYCH

W celu oceny aktualności miejscowy planów zagospodarowania przestrzennego przeprowadzono analizę zgodności poszczególnych planów z przepisami aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977 ze zmianami) oraz rozporządzeń wykonawczych, a także analizę aktualności planów miejscowych w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gołdap.

Ocena aktualności planów miejscowych pod względem spełnienia wymagań ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie jest jednoznaczna. Zmiany w orzecznictwie dotyczącym interpretowania przepisów ustawy w zakresie wskaźnika intensywności zabudowy (orzecznictwo z okresu 2012 – 2014 r.) i w konsekwencji szereg rozstrzygnięć nadzorczych dotyczących ustaleń planów miejscowych spowodowały zmianę sposobu zapisu ustaleń dotyczących parametrów przyszłej zabudowy. Również zmiana ustawy, która weszła w życie 24 września 2023 r. wprowadziła definicje podstawowe, w tym między innymi definicję wysokości zabudowy, wskaźników zabudowy czy udziału powierzchni biologicznie czynnej.

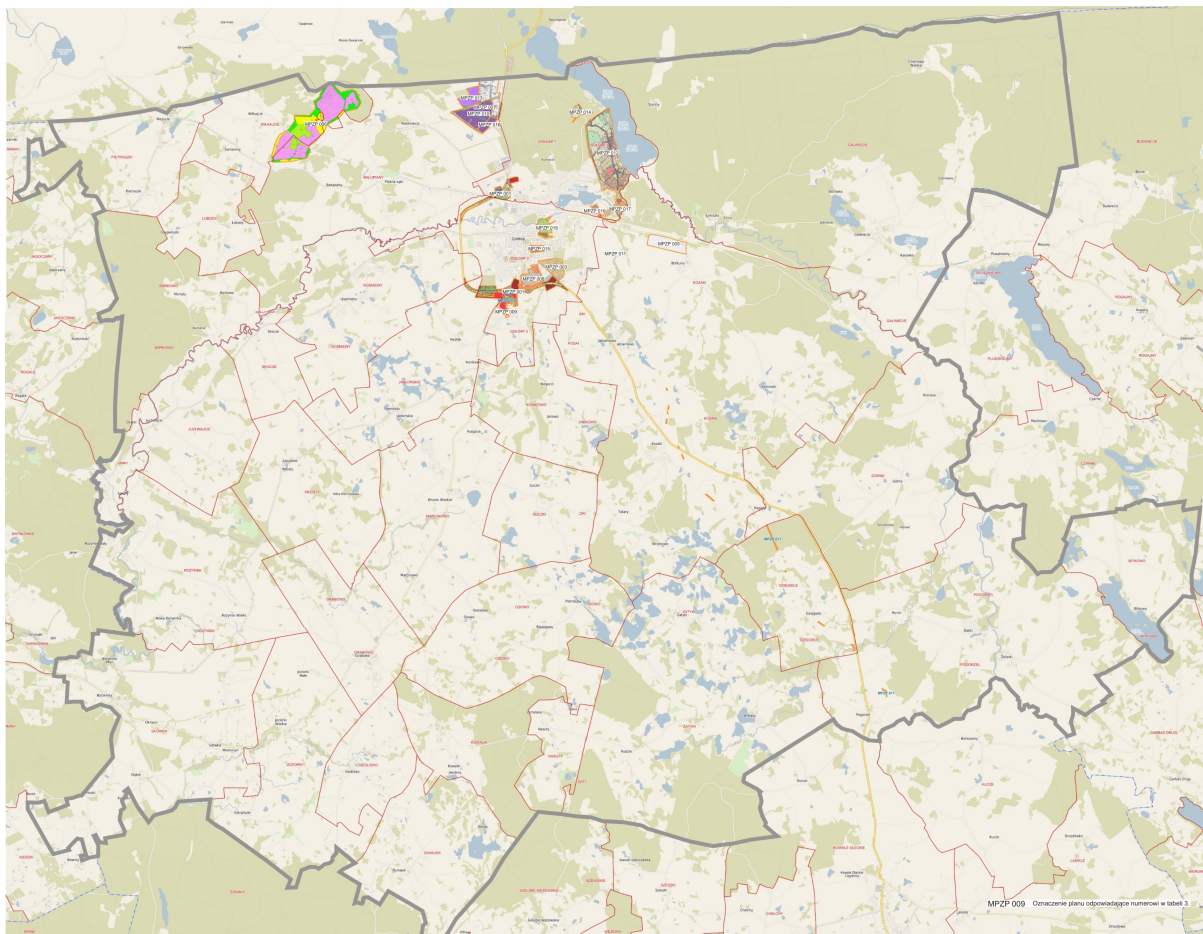
Stąd poddano analizie wszystkie plany miejscowe uchwalone przed tym okresem w zakresie zgodności z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także z przepisami odrębnymi. Analizując aktualność planów wzięto pod uwagę stan prawny w jakim zostały opracowane i uchwalone, cel opracowania i stopień zaawansowania realizacji planów. Za ważny uznano również aspekt praktyczny, tzn. możliwość wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Zatem analiza aktualności planów miejscowych miała znacznie szerszy kontekst niż tylko wynikający z przepisów art. 32 ust. 3 ustawy.

W każdym przypadku szacowano również potencjalne skutki wynikające ze stwierdzenia nieaktualności planu, tzn. koszty aktualizacji (w praktyce opracowanie i uchwalenie nowego planu), a także koszty działań w przestrzeni, w tym z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji (zadania własne gminy). Nie w każdym przypadku podjęcie natychmiastowej interwencji związanej z aktualizacją planów byłoby wskazane, tym bardziej, że na podstawie wszystkich obowiązujących planów możliwe jest wydawanie pozwoleń na budowę, a niewielkie uchybienia wynikające z braku aktualności nie wpływają na ochronę i zachowanie ładu przestrzennego.

Ocena aktualności planów miejscowy pod kątem zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy opierała się na diagnozie zmian wynikających z obserwacji procesów inwestycyjnych na terenie miasta i gminy. Oceny dokonano w podejściu heurystycznym, bazując na doświadczeniach urbanistycznych nabytych podczas prac nad studium oraz planów miejscowych. Metodę badawczą należy uznać za właściwą z punktu widzenia postawionego celu – na podstawie trudnych do sparametryzowania obserwacji metoda zwraca wynik o dużym współczynniku prawdopodobieństwa. Pokrycie powierzchni miasta i gminy Gołdap obowiązującymi planami pokazano na rysunku 2. Ocena aktualności planów miejscowych zawarto w tabeli 3.



**Rysunek 2.** Pokrycie powierzchni miasta i gminy Gołdap obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (źródło: <https://goldap.e-mapa.net?userview=120>)



Na rysunku 2. widoczny jest rozkład przestrzenny terenów objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie plany obejmują tereny zlokalizowane w północnej części gminy. Południowa część gminy, jako teren typowo rolniczy zupełnie nie jest objęta obowiązującymi planami. Wynika to z jednej strony ze sposobu realizacji polityki przestrzennej, a z drugiej strony ze specyfiki całego obszaru. Większość aktywności inwestycyjnej koncentruje w mieście i wokół miasta Gołdap (obwodnica, dla której opracowano pierwszy plan miejscowy wyznacza geograficzną granicę obszaru miejskiego). Drugim naturalnym obszarem aktywności inwestycyjnej, którego potencjał nie został jeszcze w pełni wykorzystany jest strefa położona w sąsiedztwie przejścia granicznego (miejscowe plany oznaczone numerami: 007, 010, 013 i 016). Trzecim filarem interwencji planistycznych jest obszar uzdrowiska, dla którego obowiązuje plan miejscowy z 2015 r. Obecnie trwają prace nad zmianą tego plan (etap uzgodnień i opiniowania). W pozostałej części gminy są to plany obejmujące tereny przewidziane pod infrastrukturę techniczną, jak np. plan oznaczony numerem 011 (linia wysokiego napięcia) lub plany dotyczące złóż kopalin pospolitych (np. plan oznaczony numerem 006). Uwagę zwraca stosunkowo niewielki pokrycie pozostałych terenów miasta obowiązującym planami miejscowymi.



**Tabela 3.**

Ocena aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących w granicach miasta i gminy Gołdap

Numer planu	Nazwa aktu	Numer uchwały Data uchwały	Powierzchnia (ha)	Zgodność planu z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [PIZP]	Ocena aktualności planu w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy
001	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obwodnicy miasta Gołdapi, w ciągu drogi krajowej 657 wraz z terenami przyległymi	XX/174/96 1996-12-17	64,65	plan uchwalony na podstawie ustawy [ZP]; ustalenia spójne; nie spełnia wymagań art. 15 ustawy [PIZP] oraz zmiany ustawy z 24 września 2023 r.;	plan zrealizowany (podział, układ drogowy i zabudowa) – plan nie wymaga zmiany
003	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap ograniczonego ulicami: Warszawską i Wileńską oraz ogrodami działkowymi „Przyszłość”	XLII/228/02 2002-04-03	16,43	plan uchwalony na podstawie [PIZP]; nie spełnia wymagań art. 15 ustawy [PIZP] oraz zmiany ustawy z 24 września 2023 r.;	plan w większości zrealizowany (zabudowa) – plan nie wymaga zmiany
004	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap ograniczonego ulicą Stadionową, rzeką Gołdapą i torem kolejowym	XLII/229/02 2002-07-06	17,41	plan uchwalony na podstawie [PIZP]; nie spełnia wymagań art. 15 ustawy [PIZP] oraz zmiany ustawy z 24 września 2023 r.;	plan w części nieaktualny, wymaga zmian w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie rzeki
005	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek oznaczonych nr geodezyjnymi 158/15, 162/13, 161/1, 163 położonych w obrębie geodezyjnym Kozaki w gminie Gołdap	XLIV/276/2006 2006-07-26	23,37	plan uchwalony na podstawie [PIZP]; nie spełnia wymagań art. 15 ustawy [PIZP] oraz zmiany ustawy z 24 września 2023 r.;	plan nie został zrealizowany – plan nie wymaga zmiany
006	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Gołdap z pokładami torfów położonych w obrębach geodezyjnych Bałupiany i Wilkajcie	XLVI/290/2006 2006-09-27	143,50	plan uchwalony na podstawie [PIZP]; nie spełnia wymagań art. 15 ustawy [PIZP] oraz zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	plan nie został w całości zrealizowany – plan nie wymaga zmiany
007	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap	XXX/224/98 1998-04-06	71,67	plan uchwalony na podstawie [PIZP]; nie spełnia wymagań art. 15 ustawy [PIZP] oraz zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	plan kilkakrotnie zmieniany w częściach – pozostała część północna, w części niezrealizowana – plan nie wymaga zmiany
008	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Gołdap, położonej między ulicą Konstytucji 3 Maja, projektowaną obwodnicą Gołdapi a ulicą Polną	XXVIII/225/2008 2008-11-24	20,31	plan uchwalony na podstawie [PIZP]; nie spełnia wymagań art. 15 ustawy [PIZP] oraz zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	dobrze zaprojektowane osiedle zabudowy jednorodzinnej i usługowej – możliwa zmiana na tereny mieszkalno-usługowe
009	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Gołdap	LI/321/10 2010-09-15	16,86	plan uchwalony na podstawie [PIZP] – nie spełnia wymagań art. 15 ustawy [PIZP] oraz zmiany ustawy	plan aktualny w zakresie sposobu zagospodarowania terenów – w części nie został

	położonego między obwodnicą Gołdapi, ulicą Wojska Polskiego, projektowaną ulicą łączącą ul. Wojska Polskiego z ul. Osiedle I, ulicą Osiedle I i ulicą Konstytucji 3 Maja			z 24 września 2023 r.	jeszcze zrealizowany – nie wymaga zmiany
10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap	LI/332/10 2010-09-15	35,10	plan uchwalony na podstawie [PIZP] – nie spełniają wymagań art. 15 ustawy [PIZP] oraz zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	plan częściowo zrealizowany (część południowa) – plan nie wymaga zmiany
011	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przebiegu elektroenergetycznej linii napowietrznej 110kV relacji Olecko-Gołdap na terenie gminy Gołdap	V/24/2015 2015-02-24	4,25	plan uchwalony na podstawie [PIZP] – nie spełnia wymagań zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	plan w całości zrealizowany – nie wymaga zmiany
012	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kwartału miasta Gołdap położonego nad jeziorem Gołdap, ograniczonego: linią brzegową jeziora Gołdap, prawym brzegiem rzeki Gołdapy, południową granicą działki nr 1898/8, północną granicą działki nr 386, zachodnią granicą działek oznaczonych nr geodezyjnymi: 280/2, 280/1, 3280 (nieczynne torowisko), północno - zachodnią granicą działki nr 1978, południową granicą działki nr 1985 do linii brzegowej jeziora Gołdap	VII/44/2015 2015-04-29	102,58	plan uchwalony na podstawie [PIZP] – nie spełnia wymagań zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	rozpoczęta została procedura zmiany planu miejscowego – procedura nie została zakończona
013	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w gminie Gołdap, obrębie ewidencyjnym Bałupiany, oznaczonego numerami działek: 222/33, 222/36, 222/37, 222/13	XL/260/2017 2017-05-30	14,58	plan uchwalony na podstawie [PIZP] – nie spełnia wymagań zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	plan nie został zrealizowany – nie wymaga aktualizacji
014	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi przy ul. Wczasowej, w obrębie ewidencyjnym 0001 Gołdap 1, oznaczonego numerami działek: 1966/1, 1966/10, 1966/2, 1966/11, 1966/5, 1966/6, 1966/7, 1966/9, 1966/8, 1965/3, 1965/2, 1965/1, 1965/4, 3280/2	XL/259/2017 2017-05-30	6,39	plan uchwalony na podstawie [PIZP] – nie spełnia wymagań zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	plan zrealizowany – nie wymaga aktualizacji

015	miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w śródmieściu Gołdapi ograniczonych ulicami: Królewiecką, Armii Krajowej, Tatyzy i Jaćwieską	LXVI/411/2018 2018-09-28	4,66	plan uchwalony na podstawie [PIZP] – nie spełnia wymagań zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	plan zrealizowany – nie wymaga aktualizacji
016	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Suwalskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, Podstrefy Gołdap, położonego na południowy - wschód od ulicy Ekonomicznej w Niedrzwicy	XXVIII/238/2020 2020-10-27	6,50	plan uchwalony na podstawie [PIZP] – nie spełnia wymagań zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	kolejna zmiana planu oznaczonego nr 007 na Specjalną Strefę Ekonomiczną – plan nie wymaga zmiany
017	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego na wschód od ulicy Stadionowej w Gołdapi	XXXI/257/2020 202-12-29	0,50	plan uchwalony na podstawie [PIZP] – nie spełnia wymagań zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	zmiana planu nr 004 - w trakcie realizacji – nie wymaga aktualizacji
018	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego nad rzeką Gołdapą pomiędzy ulicami: Generała Sikorskiego, Różaną i Lipową w Gołdapi	LIX/437/2022 2022-12-05	11,7	plan uchwalony na podstawie [PIZP] – nie spełnia wymagań zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	plan w trakcie realizacji – nie wymaga aktualizacji
019	Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Gołdapi między ulicami: Stadionową i Ustronie	LXXII/518/2023 2023-05-30	2,94	plan uchwalony na podstawie [PIZP] – nie spełnia wymagań zmiany ustawy z 24 września 2023 r.	plan nie wymaga aktualizacji

Łączna powierzchnia obowiązujących planów miejscowych w granicach miasta i gminy Gołdap wynosi 563,40 ha, w tym 199,78 ha w granicach miasta Gołdap. Oznacza to pokrycie terenu miasta na poziomie 11,6%, a terenu gminy (obszar wiejski) na poziomie 1,1%. Pokrycie planami miejscowymi terenów miasta, jak i terenów gminy jest znacznie niższe niż średnie regionalne, dla województwa warmińsko-mazurskiego. Oczywiście należy wziąć pod uwagę znaczny udział terenów lasów i jezior w powierzchni całej gminy, ale nie zmienia to oceny wskazującej na konieczność objęcia pracami planistycznymi terenów o wysokim popycie inwestycyjnym. O ile niewielkie pokrycie terenów miasta planami miejscowymi wydaje się problematyczne z punktu widzenia ochrony i zachowania ładu przestrzennego (również z punktu widzenia możliwości realizacji inwestycji infrastrukturalnych), o tyle praktyczny brak pokrycia terenów wiejskich gminy Gołdap nie jest już takim dużym problemem. Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy zawarta w rozdziale 1. wskazuje, że przy stosunkowo niewielkim ruchu inwestycyjnym samorząd radzi sobie z realizacją polityki przestrzennej przy wykorzystaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ocena planów miejscowych wymienionych w tabeli 3. jest niejednoznaczna. Z czysto użytkowego punktu widzenia (podejście praktyczne) wszystkie plany należy uznać za aktualne – można na ich podstawie wydawać decyzje o pozwoleniu na budowę. Stanowią też pewną gwarancję zachowania ładu przestrzennego i dotychczasowej polityki przestrzennej. Z czysto formalnego - prawnego punktu widzenia część obowiązujących planów miejscowych, szczególnie tych uchwalonych przed 2016 rokiem zawiera pewne niespójności z obecnie obowiązującymi przepisami prawa. Również pozostałe plany, po zmianie przepisów we wrześniu 2023 r. nie spełniają wymogów ustawowych w zakresie definicji pojęć podstawowych. W tabeli wskazano problem zawartych w ustaleniach tych planów definicji oraz odmiennej interpretacji wskaźników zabudowy. Nie są to jednak uchybienia na tyle znaczące, że powodowałyby konieczność natychmiastowej interwencji polegającej na aktualizacji obowiązujących planów.

Pozytywnym aspektem polityki przestrzennej realizowanej przez władze samorządowe jest objęcie planami miejscowymi wszystkich stref rozwoju przedsiębiorczości.

Natomiast główny problem polega na braku planów miejscowych w kluczowych dla rozwoju miasta Gołdap strefach rozwojowych. Sytuacja taka zagraża ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego, tym bardziej, że w obowiązującym studium ustalono granice obszarów postulowanych do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Problem może być również istotny w momencie przystąpienia do opracowania planu ogólnego. Biorąc pod uwagę ujemne wskaźniki prognoz demograficznych, może dojść do sytuacji, w której nie wszystkie tereny wskazane w obecnie obowiązującym studium, pozostaną w planie ogólnym jako strefy zabudowy. Istotne ograniczenia mogą dotyczyć zarówno miasta Gołdap, jak i poszczególnych miejscowości. W wyniku sporządzenia planu ogólnego, według obowiązującej obecnie metodyki nastąpi koncentracja zabudowy wokół już istniejących terenów zabudowanych, co w jeszcze większym stopniu ograniczy kierunki rozwoju zabudowy wynikające ze studium.

### 3. OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap (jako zmiana – aktualizacja) uchwalone zostało Uchwałą Nr LXVIII/502/2023 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 28 marca 2023 r. W trakcie sporządzania zmiany studium zaktualizowane zostały wszystkie ustalenia istotne z punktu widzenia polityki przestrzennej samorządu.

Studium jako dokument o charakterze strategicznym (z zakresu strategii zarządzania przestrzenią gminy) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni. Biorąc pod uwagę konieczność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego, studium powinno być punktem wyjścia do przygotowania analizy urbanistycznej, w tym bilansu terenów i analizy chłonności, które będą podstawą do formułowania przyszłej polityki przestrzennej samorządu. Przygotowanie i uchwalenie planu ogólnego nie będzie możliwe bez wykorzystania analiz urbanistycznych sporządzonych na podstawie dotychczas obowiązującego studium.

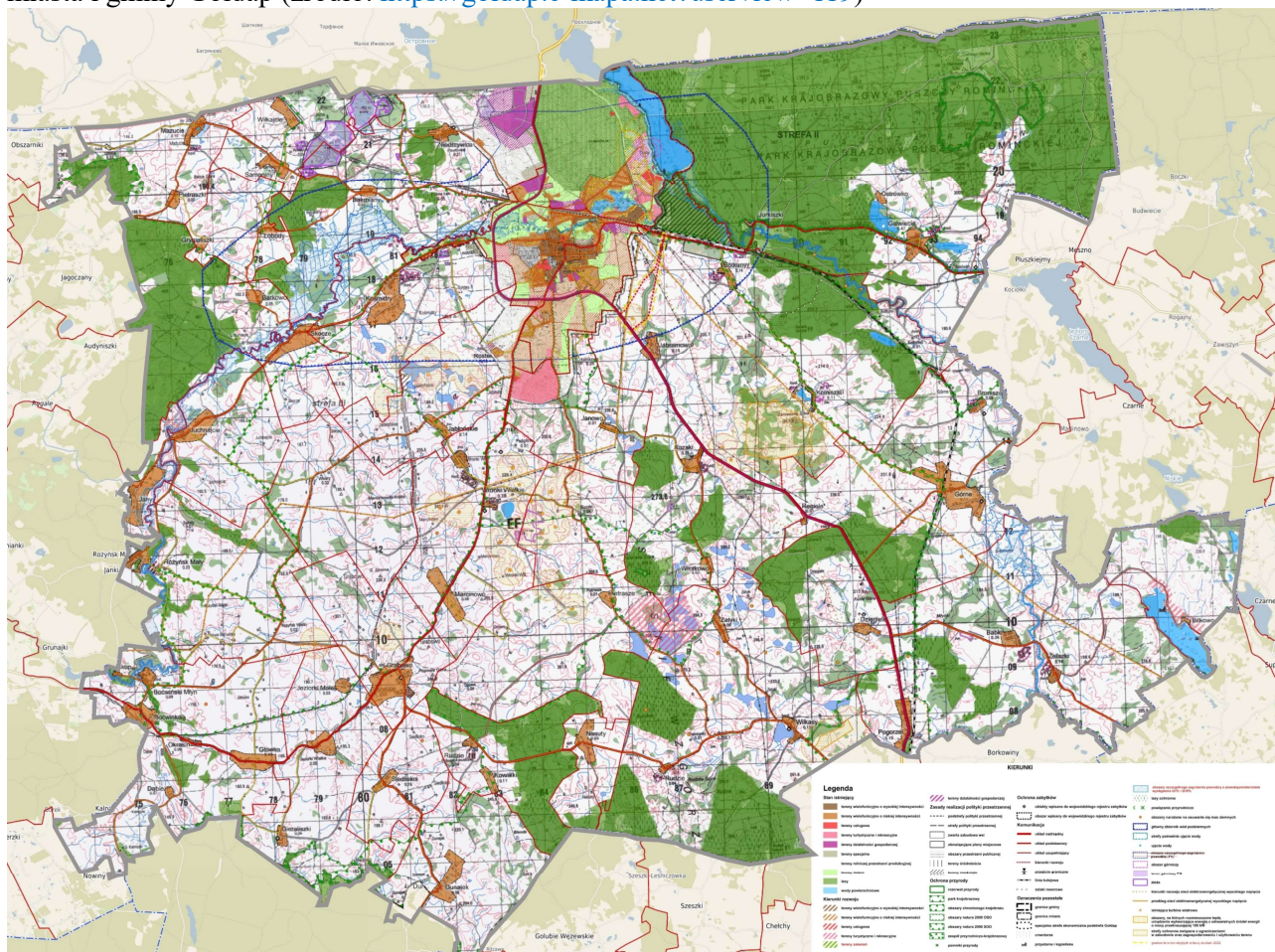
Biorąc pod uwagę obecne zmiany w planowaniu przestrzennym, w tym przede wszystkim wynikające z konieczności opracowania i przyjęcia planu ogólnego dla całej gminy, to właśnie studium w okresie przejściowym powinno zagwarantować realizację modelu gminy (miasta) nowoczesnej, ekologicznej, ale przede wszystkim przyjaznej mieszkańcom, turystom i inwestorom poprzez spełnienie następujących postulatów:

- kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności i energochłonności układu przestrzennego,
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- wykształcenia ogólnodostępnych, otwartych obszarów przestrzeni publicznej (terenów zieleni i rekreacji) zapewniających odpowiednią jakość życia mieszkańców oraz wpływających na klimat miasta i gminy,
- planowania i lokalizowanie nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Koncepcja polityki przestrzennej zgodnej z ideą zrównoważonego rozwoju stanowić będzie spore wyzwanie w przyszłych działaniach samorządu, szczególnie w kontekście prognoz demograficznych wskazujących w dłuższej perspektywie na wyludnianie się części obszarów. Analizy oraz bilans terenów sporządzonych w przyszłości na potrzeby planu ogólnego powinny ujawnić rezerwy w strukturze przestrzennej miasta i gminy i obowiązujących planach miejscowych. Pojawi się zatem konieczność przeprowadzenia analiz i aktualizacji strategii rozwoju miasta i gminy w związku z opracowywanym planem ogólnym. Strategia powinna uwzględniać dotychczas przeprowadzone analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i gminy oraz szukać uzasadnienia dla rozwojowej polityki przestrzennej samorządu. Bez przyjęcia odpowiedniej metodyki w opracowywanej strategii rozwoju opracowanie planu ogólnego może stać się problematyczne z punktu widzenia nowych terenów inwestycyjnych.

Załącznik graficzny obowiązującego studium przedstawiony został na rysunku 3., a ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zawarto w tabeli 4.

**Rysunek 3.** Obowiązujący rysunek Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap (źródło: <https://goldap.e-mapa.net?userview=119>)



Na rysunku studium wskazano jednoznacznie granice rozwoju zabudowy poszczególnych miejscowości. Pomimo przyjętej zasady koncentracji zabudowy wokół istniejących jednostek osadniczych, rezerwa terenu pod zabudowę jest wystarczająca. Obejmuje najbliższe sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jak również tereny, na których widoczne są początki działań inwestycyjnych. Zapewnia to optymalną z punktu widzenia politykę przestrzenną. W strukturze studium wyraźnie widoczne są dwa kierunki rozwoju. Pierwszy w mieście i wokół miasta Gołdap, w tym tereny uzdrowiska, strefy przedsiębiorczości przy przejściu granicznym oraz tereny w sąsiedztwie południowej granicy miasta (duży teren rozwoju usług turystycznych). Drugi kierunek, wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych, drogi wojewódzkiej w kierunku Węgorzewa (dalej Olsztyn) i drogi krajowej w kierunku Olecka.

Rysunek studium zawiera wszystkie aktualne oznaczenia w zakresie sposobu użytkowania gruntów, istniejącej zabudowy i kierunków rozwoju, układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej, a także obszarów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Na rysunku zostały wyznaczone granice stref polityki przestrzennej powiązane z ustaleniami zawartymi w części tekstowej. Zaktualizowano również strefy zagrożenia powodziowego, tereny występowania złóż kopalin pospolitych oraz tereny zagrożone występowaniem osuwisk. Poza oznaczeniami dotyczącymi istniejących elektrowni wiatrowych i ich stref ochronnych, nie zawarto oznaczeń dotyczących kierunków lokalizacji pozostałych rodzajów instalacji (urządzeń) wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych.

Rysunek studium jest kompletnych, aktualny i zintegrowany z częścią tekstową studium.



**Tabela 4.**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap

Wymagania wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Zgodność studium z wymogami wynikającymi z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Ocena aktualności studium w kontekście zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy
<p>Uwarunkowania wynikające z:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu;</li> <li>2) stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony;</li> <li>3) uwarunkowania wynikające ze stanu funkcjonowania środowiska przyrodniczego;</li> <li>4) uwarunkowania wynikające z funkcjonowania środowiska kulturowego;</li> <li>5) uwarunkowania wynikające z występowania terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów szczególnych;</li> <li>6) uwarunkowania wynikające z uzbrojenia inżynierskiego;</li> <li>7) dotychczasowego funkcjonowania systemu transportowego;</li> <li>8) jakość życia mieszkańców;</li> <li>9) uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej państwa i regionu.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) zawarte w części analitycznej studium;</li> <li>2) brak analizy;</li> <li>3) analiza stanu środowiska, rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej została zawarta w części analitycznej;</li> <li>4) zawarte w części analitycznej studium;</li> <li>5) zawarte w tekście i na rysunku studium;</li> <li>6) zawarte w części analitycznej studium;</li> <li>7) zawarte w części analitycznej studium;</li> <li>8) zostały zaktualizowane w ostatniej zmianie studium ;</li> <li>9) zawarte w części analitycznej studium.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) analiza została zaktualizowana ze względu na dynamikę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym;</li> <li>2) brak analizy;</li> <li>3) ekofizjografia aktualna, uzupełnienia wymaga analiza dotycząca zasobów wodnych oraz krajobrazu;</li> <li>4) aktualne;</li> <li>5) aktualne;</li> <li>6) aktualne;</li> <li>7) aktualne;</li> <li>8) aktualne – wymagają rozbudowania i uwzględnienia w strategii przed przystąpieniem do opracowania planu ogólnego;</li> <li>9) nieaktualne w części dotyczącej Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju KPZK.</li> </ol>
<p>Kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,</li> <li>2) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;</li> <li>3) obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk;</li> <li>4) obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;</li> <li>5) kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;</li> <li>6) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) w części II studium określone zostały kierunki zmian w strukturze przestrzennej oraz w użytkowaniu terenów – brak audytu krajobrazowego;</li> <li>2) zawarte w punkcie 2. w części II studium;</li> <li>3) zawarte w punkcie 3. w części II studium;</li> <li>4) zawarte w punkcie 4. w części II studium;</li> <li>5) kierunki rozwoju komunikacji zawarte w pkt. 5., infrastruktury technicznej w pkt. 6. w części II studium;</li> <li>6) zawarte w punkcie 7. w części II studium;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) kierunki zostały zaktualizowane ze względu na zmiany w przestrzeni miasta i gminy oraz wyniki bilansu terenów;</li> <li>2) aktualne,</li> <li>3) aktualne,</li> <li>4) aktualne,</li> <li>5) zostały zaktualizowane w ostatniej zmianie studium;</li> <li>6) wymagają stałego monitorowania;</li> </ol>

<p>7) obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;</p> <p>8) obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych;</p> <p>9) obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;</p> <p>10) kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;</p> <p>11) obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych;</p> <p>12) obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny;</p> <p>13) obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych;</p> <p>14) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji;</p> <p>15) obszary terenów zamkniętych i ich stref ochronnych;</p> <p>16) obszary problemowe.</p>	<p>7) zawarte w punkcie 8. w części II studium;</p> <p>8) zawarte w punkcie 9. w części II studium;</p> <p>9) zawarte w punkcie 10. w części II studium;</p> <p>10) zawarte w punkcie 11. i 12. w części II studium;</p> <p>11) zawarte w punkcie 13. w części II studium;</p> <p>12) zawarte w punkcie 14. w części II studium;</p> <p>13) nie występują na terenie miasta i gminy;</p> <p>14) zawarte w punkcie 16. w części II studium;</p> <p>15) zawarte w punkcie 17. w części II studium;</p> <p>16) nie występują.</p>	<p>7) aktualne – zgodne z PZP Województwa Warmińsko-Mazurskiego (2018);</p> <p>8) wymagają redefinicji ze względu na perspektywę przystąpienia do prac nad planem ogólnym;</p> <p>9) brak wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych;</p> <p>10) aktualne;</p> <p>11) aktualne;</p> <p>12) aktualne;</p> <p>13) nie występują;</p> <p>14) aktualne,</p> <p>15) aktualne,</p> <p>16) nie występują.</p>
---	--	--

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap wyznacza sposób i granice (kierunki) przyszłego zagospodarowania terenów. Niestety ranga studium została obniżona przez możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu niezależnie od jego ustaleń. W ten sposób rola dokumentu została sprowadzona prawie wyłącznie do kontroli na opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Stąd zauważa się, nie tylko w gminie Gołdap, znacznie większy udział decyzji o warunkach zabudowy, jako podstawowego narzędzia w realizacji polityki przestrzennej. Stosunkowo niewielki udział planów miejscowy, szczególnie na obszarach wiejski stanowi zagrożenie dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Obowiązujące studium nie zawiera aktualnej prognozy demograficznej oraz analizy chłonności i bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, co z punktu widzenia prac nad planem ogólnym może okazać się kluczowe. Konieczne będzie sporządzenie prognozy demograficznej oraz bilansu terenów i analizy chłonności zgodnie z nową metodyką, wynikająca z rozwiązań przewidzianych dla planu ogólnego. Analizy takie powinny być częścią strategii rozwoju gminy.

Dokument studium jest aktualny i zgodny z przepisami prawa. Do czasu opracowania i uchwalenia planu ogólnego, studium będzie pełniło swoją rolę dokumentu określającego politykę przestrzenną samorządu w odniesieniu do całego obszaru miasta i gminy Gołdap.

## PODSUMOWANIE

Biorąc pod uwagę wyniki przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Gołdap oraz wyniki analizy aktualności studium i planów miejscowych sformułowane zostały następujące wnioski oraz rekomenduje się podjęcia następujących działań:

1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap zaktualizowane w 2023 r. należy uznać za aktualne. Ze względu na zmianę przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do czasu opracowania i uchwalenia planu ogólnego, studium będzie pełnił rolę dokumentu strategicznego w planowaniu przestrzennym.
2. Przygotowania do opracowania planu ogólnego należy rozpocząć już teraz, na bazie aktualnych analiz zawartych w dokumencie studium. Szczególną uwagę należy zwrócić na pogłębioną analizę demograficzną oraz analizę w zakresie zapotrzebowania na nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową. Pogłębione analizy powinny zostać wprowadzone do strategii rozwoju miasta i gminy, jako uzasadnienie do proponowanych rozwiązań w planie ogólnym.
3. Niejednoznacznie należy ocenić postępy w zakresie opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Pokrycie terenów w granicach administracyjnych miasta można uznać za zadawalające, chociaż nie wszystkie tereny o dużym potencjale inwestycyjnym położone są w granicach obowiązujących planów. Niestety gorzej wypada w tym zestawieniu obszar wiejski, w którym zauważalny jest brak planów miejscowych dla całych miejscowości i ich bezpośredniego otoczenia, co powoduje zagrożenia dla ładu przestrzennego, szczególnie na styku historycznych terenów wiejskich z otwartymi terenami rolniczymi.
4. Przed przystąpieniem do sporządzenia planu ogólnego rekomenduje się analizę przestrzeni podmiejskiej (wzdłuż obwodnicy miasta Gołdap) w zakresie możliwości sporządzenia planu miejscowego dla terenów o dużym potencjale inwestycyjnym.
5. Do czasu uchwalenia planu ogólnego nie rekomenduje się prac planistycznych dotyczących większych obszarów. Należy rozważyć prace planistyczne interwencyjne, tzn. dotyczące niewielkich terenów, dla których konieczna jest korekta obowiązujących planów miejscowy ze względu na zmieniające się uwarunkowania. Zmiany planów miejscowych dla różnych obszarów można połączyć w ramach jednej procedury planistycznej.
6. W przypadku planów miejscowych sporządzanych dla jednego inwestora możliwe jest wykorzystanie procedury Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, wynikającej z obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 37 ea). Procedura ZPI pozwala na opracowanie planu miejscowego finansowanego przez inwestora, w

którym dodatkowo zawierana jest umowa urbanistyczna w zakresie inwestycji uzupełniającej (np. w zakresie infrastruktury) realizowanej w przyszłości przez inwestora. Pozwala to na zmniejszenie obciążenia budżetu gminy.

7. Rekomenduje się dokończenie wszystkich rozpoczętych procedur dotyczących sporządzenia planów miejscowy do końca roku 2025, a więc do czasu obowiązywania studium. Po tej dacie zgodność planów miejscowych będzie sprawdzana z planem ogólnym..