

**UCHWAŁA NR LIX/436/2022**  
**Rady Miejskiej w Gołdapi**  
**z dnia 26 września 2022 r.**

**w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego  
miasta i gminy Gołdap**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami), art. 12 ust. 1, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 503) oraz Uchwały Nr XXXIII/271/2021 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 23 lutego 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap, Rada Miejska w Gołdapi uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap uchwalonego Uchwałą Nr IX/63/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 3 lipca 2015 r.

§ 2. Ujednolicony tekst i rysunki studium z wyróżnieniem wprowadzonych zmian, stanowią odpowiednio załącznik Nr 1, 2, 3, 4i 5 do niniejszej uchwały:

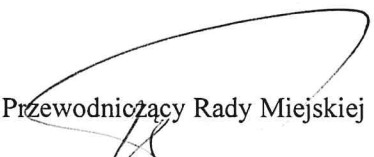
- 1) załącznik nr 1 – ujednolicony tekst uwarunkowań rozwoju przestrzennego miasta i gminy, zatytułowany: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap - Uwarunkowania”,
- 2) załącznik nr 2 - ujednolicony rysunek uwarunkowań rozwoju miasta i gminy w skali 1:25000, zatytułowany: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap - Uwarunkowania”,
- 3) załącznik nr 3 - ujednolicony tekst kierunków rozwoju przestrzennego miasta i gminy, zatytułowany: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap - Kierunki zagospodarowania przestrzennego”,
- 4) załącznik nr 4 - ujednolicony rysunek kierunków rozwoju przestrzennego gminy w skali 1:25000, zatytułowany: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap - Kierunki zagospodarowania przestrzennego – obszar gminy”,
- 5) załącznik nr 5 - ujednolicony rysunek kierunków rozwoju przestrzennego miasta w skali 1:10000, zatytułowany: „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap - Kierunki zagospodarowania przestrzennego – obszar miasta”.

§ 3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag dotyczących projektu zmiany studium stanowi załącznik nr 6 do niniejszej uchwały, dane przestrzenne sporządzone zgodnie z art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią załącznik nr 7 do niniejszej uchwały.

§ 4. Traci moc Uchwała IX/63/2015 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 3 lipca 2015 r w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap wraz z załącznikami.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gołdapi.

§ 6. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

  
Przewodniczący Rady Miejskiej

Wojciech Hołdyński

## UZASADNIENIE

### 1. OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Podstawowym celem prac nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap było wprowadzenie zmian w zakresie polityki przestrzennej samorządu dotyczącej terenów objętych wnioskami o zmianę zasad zabudowy i zagospodarowania:

- terenu położonego przy ul. Stadionowej w Gołdapi, obejmującego grunty dawnego tartaku oraz inne tereny przemysłowe i usługowe, oznaczonego w dotychczas obowiązującym studium jako tereny istniejącej działalności gospodarczej,
- terenów położonych przy ul. Jeziorowej i Promenadzie Zdrojowej w Gołdapi, oznaczonych w dotychczas obowiązującym studium jako tereny usługowe,
- terenów położonych pomiędzy ul. Stadionową i Promenadą Zdrojową w Gołdapi, oznaczonych w obowiązującym studium jako tereny usługowe,
- terenu położonego przy ul. Stadionowej, przy przecięciu z rzeką Gołdapą, oznaczonego w dotychczas obowiązującym studium jako tereny istniejącej działalności gospodarczej,
- terenów położonych przy wschodniej granicy miasta Gołdap, pomiędzy wsią Botkuny i Jabramowo, oznaczonego w dotychczas obowiązującym studium, jako tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,

W odniesieniu do terenów objętych zmianą studium zostały złożone wnioski o wprowadzenie możliwości zmian w polityce przestrzennej dotyczącej możliwości zabudowy i zagospodarowania. Wnioski zostały rozpatrzone przez Burmistrza Gołdapi pozytywnie i przekazane zespołowi projektowemu. W ramach procedury opracowania zmiany studium uzyskano niezbędne uzgodnienia i opinie, w tym opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap składa się z dwóch integralnych części:

- 1) części I., obejmującej wieloaspektową diagnozę uwarunkowań rozwoju przestrzennego, składającej się z ujednoczonych ustaleń i rysunku, stanowiących odpowiednio załączniki nr 1 i 2 do uchwały,
- 2) części II., obejmującej ustalenia kierunków rozwoju przestrzennego i polityki przestrzennej, składającej się z ujednoczonych ustaleń i rysunków, stanowiących odpowiednio załączniki nr 3, 4 i 5 do uchwały.

Podstawy prawne opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego określają:

- ustawa z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 503),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r., w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U z 26 maja 2004r. nr 118 poz. 1233),
- Uchwały Nr XXXIII/271/2021 Rady Miejskiej w Gołdapi z dnia 23 lutego 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap.

Ze względu na przyjętą metodykę powstał dokument, który z formalnego punktu widzenia traktować należy jako zmianę studium, ale ze względu na zawartość merytoryczną jest jednolitym dokumentem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap. Zgodnie z art. 9 ust 3a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaktualizowane zostały ustalenia studium w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w tym w szczególności:

- uwarunkowania dotyczące zasobów przyrodniczych i kulturowych,
- prognozy demograficzne oraz analizy dotyczące jakości życia mieszkańców,
- analizy dotyczące zapotrzebowania, chłonności oraz bilansu terenów,
- uwarunkowania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji,
- pozostałe uwarunkowania dotyczące sytuacji społecznej i gospodarczej,
- ustalenia dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz polityki przestrzennej,
- ustalenia dotyczące inwestycji celu publicznego na poziomie regionalnym i lokalnym.

Pozostałe ustalenia studium uznano za aktualne, zgodne z przepisami prawa oraz z aktualną polityką na szczeblu krajowym i regionalnym.

## 2. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM

Zmianą studium, zgodnie ze złożonymi wnioskami objęto 4 tereny, wprowadzając zmiany w polityce przestrzennej gminy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenów:

- dla terenu położonego przy ul. Stadionowej w Gołdapi, oznaczonego w dotychczas obowiązującym studium jako „tereny istniejącej działalności gospodarczej” wprowadzono zmianę kategorii na „tereny wielofunkcyjne o wysokiej intensywności”, umożliwiając wprowadzenie w przyszłości funkcji mieszkaniowej,
- dla terenów położonych przy ul. Jeziorowej i Promenadzie Zdrojowej w Gołdapi, oznaczonego w dotychczas obowiązującym studium jako „tereny usługowe” wprowadzono zmianę kategorii na „tereny zalesieni”, zgodnie z wnioskiem nadleśnictwa,
- terenów położonych pomiędzy ul. Stadionową i Promenadą Zdrojową w Gołdapi, oznaczonych w obowiązującym studium jako tereny usługowe, w związku ze zmianą granic strefy A ochrony uzdrowskiej wprowadzono zmianę kategorii na „tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności”, umożliwiając wprowadzenie w przyszłości funkcji mieszkaniowej,
- terenu położonego przy ul. Stadionowej, przy przecięciu z rzeką Gołdapą, oznaczonego w dotychczas obowiązującym studium jako tereny istniejącej działalności gospodarczej, wprowadzono zmianę kategorii na „tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności”, umożliwiając wprowadzenie w przyszłości funkcji mieszkaniowej,
- dla terenów położonych przy wschodniej granicy miasta Gołdap, pomiędzy wsią Botkuny i Jabramowo, oznaczonego w dotychczas obowiązującym studium, jako „tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej” wprowadzono dwie propozycje nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 651, łączącej obwodnicę Gołdapi w ciągu drogi krajowej DK 65,

Ponieważ obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap, uchwalone w 2015 r. nie zawierało analizy zapotrzebowania na tereny zabudowy o różnych funkcjach, w tym o funkcji mieszkaniowej, uwzględniającej prognozę demograficzną miasta i gminy do roku 2030 oraz analizy chłonności terenów już zabudowanych, terenów wyznaczonych w planach miejscowych, a także terenów wyznaczonych w obowiązującym studium, w trakcie prac planistycznych sporządzono bilans, który był podstawą rozstrzygnięć w zakresie terenów objętych zmianą.

Wyniki bilansu pokazują, że w zakresie terenów wyznaczonych pod funkcje związane z działalnością gospodarczą (handel, usługi, przemysł, bazy, magazyny i składy) dotychczasową politykę przestrzenną miasta i gminy należy uznać za zrównoważoną. Natomiast w odniesieniu do terenów wyznaczonych pod funkcje mieszkaniowe widoczna jest nadwyżka terenów, w szczególności terenów wyznaczonych w studium. Analiza i aktualizacja uwarunkowań pokazała, że pomimo pozornej nadmiernej podaży terenów mieszkaniowych pojawia się problem ich właściwej lokalizacji. Poza tym brak jest w granicach miasta terenów pod zabudowę wielorodzinną o nieco wyższej intensywności, umożliwiającą realizację nowego osiedla mieszkaniowego z pełnym zakresem usług. Najważniejsza kwestia dotyczy atrakcyjnej lokalizacji w nieco szerszym kontekście, uwzględniającej możliwość przyszłego zamieszkania w stosunkowo niewielkiej odległości o śródmieścia, co wpłynie pozytywnie na ożywienie miasta (problem wymierania śródmieścia dotyczy wielu miast). Pomimo niekorzystnych wyników bilansu należy uznać, że zmiana strukturalna oznaczająca w dłuższej perspektywie zmianę lokalizacji terenów mieszkaniowych i przemysłowych jest uzasadniona.

Zgodnie z przeprowadzonym bilansem i pogłębioną analizą w tym zakresie, wyznaczenie nowych kierunków dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyczyni się do poszerzenia oferty mieszkań w dobrze skomunikowanych rejonach z pełnym zapleczem infrastruktury technicznej.

W odniesieniu do terenów wskazanych do zalesienia uznać należy, że wniosek złożony przez właściciela terenu wskazujący na bezpośrednie otoczenie lasami dwóch enklaw był uzasadniony. W bilansie terenów powiększona została powierzchnia obszarów biologicznie czynnych.

W związku z koniecznością aktualizacji całego studium, opracowano tekst i rysunek ujednoczony Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap z wyróżnieniem wprowadzonych zmian.

W załączniku nr 1 (tekstowym) stanowiącym tekst uwarunkowań wprowadzono następujące zmiany:

- 1) zaktualizowany został wykaz obowiązujących planów miejscowych,

- 2) zaktualizowano dane dotyczące udziału terenów zielonych w strukturze użytkowania gruntów,
- 3) zaktualizowane zostały dane dotyczące rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- 4) wprowadzono nowy (aktualny) wykaz obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 5) zaktualizowany i dostosowany do wymagań ustawowych został rozdział dotyczący demografii i spraw społecznych, w którym przedstawiono prognozę demograficzną do roku 2030,
- 6) do ustaleń wprowadzono nowy rozdział pt. Analiza chłonności i bilans terenów,
- 7) zaktualizowano wykaz mienia komunalnego,
- 8) zaktualizowano również rozdział dotyczący stanu i oceny budżetu gminy,
- 9) ponownej ocenie i aktualizacji poddano dotyczący potencjału gospodarczego miasta i gminy oraz oceny jakości życia mieszkańców,
- 10) zaktualizowano dane zawarte w rozdziale dotyczącym transportu drogowego, w tym w szczególności komunikacji publicznej,
- 11) zaktualizowano również dane w zakresie stanu wyposażenia przestrzeni w infrastrukturę techniczną oraz stanu gospodarki odpadami.

W załączniku nr 3 stanowiącym tekst kierunków zagospodarowania przestrzennego (ustalenia), wprowadzono następujące zmiany:

- 1) wprowadzono zmiany w rozdziale dotyczącym kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów,
- 2) wprowadzono nowy (aktualny) wykaz obiektów i obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 3) wprowadzono aktualny wykaz obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
- 4) wprowadzono nowe ustalenia w rozdziale dotyczącym rozwoju systemów komunikacji w związku z proponowanym nowym przebiegiem drogi wojewódzkiej,
- 5) zaktualizowano rozdział dotyczący obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Na załączniku nr 4 (graficznym) stanowiącym rysunek kierunków studium, wprowadzono następujące zmiany:

- teren położony przy ul. Stadionowej w Gołdapi oznaczono jako „tereny wielofunkcyjne o wysokiej intensywności”,
- teren położony przy ul. Jeziorowej i Promenadzie Zdrojowej w Gołdapi oznaczono jako „tereny zalesieni”,
- tereny położone pomiędzy ul. Stadionową i Promenadą Zdrojową w Gołdapi oznaczono jako tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności,
- teren położony przy ul. Stadionowej, przy przecięciu z rzeką Gołdapą oznaczono jako tereny wielofunkcyjne o niskiej intensywności,
- na terenach położonych przy wschodniej granicy miasta Gołdap, pomiędzy wsią Botkuny i Jabramowo oznaczono dwie propozycje nowego przebiegu drogi wojewódzkiej nr 651.

Pozostałe ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap nie uległy zmianie.