jako miasta przygranicznego nastawionego na rozwój powiązań międzynarodowych, gospodarczych i turystyczno-uzdrowiskowych. Wskazano w nim nowe tereny rozwojowe głównie w strefie zewnętrznej jako uzupełnienie istniejącego zagospodarowania. Z bilansu użytkowania terenów w 1992 r. i zakładanego dla planowanej perspektywy 2012 r. wynika, że przewiduje się prawie dwukrotny przyrost terenów zainwestowania miejskiego kosztem ponadczterokrotnego zmniejszenia terenów rolnych. Udział terenów rolnych według przewidywań miałby spaść z prawie 30 proc. do niewiele ponad 5 proc. Znaczące przyrosty powierzchniowe dotyczyłyby przede wszystkim terenów produkcyjno-magazynowych, transportu i obszaru Specjalnej Strefy Ekonomicznej (przyrost ok. 274 ha), co dla miasta o statusie uzdrowiska jest niepokojące[20] (tabela 1).

W roku 2010 dokument zmieniono ukierunkowując Gołdap na dalszy wzrost terenów zainwestowania miejskiego, zabudowy miejskiej uzupełnionej funkcjami gospodarczo-usługowymi, dla której wskazano atrakcyjne tereny w południowej części miasta, poza nowo wybudowaną obwodnicą. Tereny te leżą w malowniczym krajobrazie i w sąsiedztwie Pięknej Góry wyposażonej w wyciąg i stok narciarski.

Według studium miasto liczące ok. 13,5 tys. mieszkańców miałoby się rozciągać od granicy państwa w kierunku południowym pasmem o długości ponad 5,5 km, uzyskując gęstość zaludnienia na terenach zainwestowania miejskiego zaledwie 13 osób/ha.

Dla porównania z obowiązującym studium, w roku 2012 na podstawie zdjęć satelitarnych i wizji w terenie sporządzono bilans i mapę użytkowania gruntów w mieście (tabela 2 i il. 10)[21], z której wynika, że tereny zainwestowania miejskiego, tj. zabudowy, komunikacyjne i zieleni urządzonej, zajmują w mieście 25,8 proc., (zabudowy tylko 18,8 proc.). Tere-

Tabela 1. Bilans terenów o różnym sposobie użytkowania funkcjonalno-przestrzennego w mieście Gołdap
Table 1. Balance of the areas with different functional and spatial use in Gołdap

Funkcja terenu	Powierzchnia terenu			
	Stan z 1992 roku		Plan perspektywiczny	
	ha	%	ha	%
1. Tereny zainwestowane w tym:	542,71	29,50	1038,14	56,43
- przemysłowo-składowe	50,32	2,74	238,56	12,97
- ośrodki obsługi rolnictwa	1,4	2,74	0	0
- mieszkalnictwo	167,97	9,13	173,06	9,41
- administracja i usługi	70,19	3,82	231,95	12,61
- zieleń miejska	57,68	3,14	113,33	6,16
- komunikacja i transport	151,45	8,23	237,54	12,91
- urządzenia techniczne	14,50	0,79	14,50	0,79
- tereny specjalne	29,20	1,59	29,20	1,59
2. Użytki rolne	544,79	29,62	98,33	5,35
3. Lasy i zadrzewienia	428,00	23,27	378,93	20,60
4. Inne, w tym:	324,05		324,51	
- wody i rowy	189,50	10,30	189,50	10,30
- nieużytki i zieleń niska	134,55	7,31	134,65	7,32
Powierzchnia miasta ogółem	1839,55	100	1839,55	100

Źródło: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap, Gołdap 2001
Source: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap, Gołdap 2001

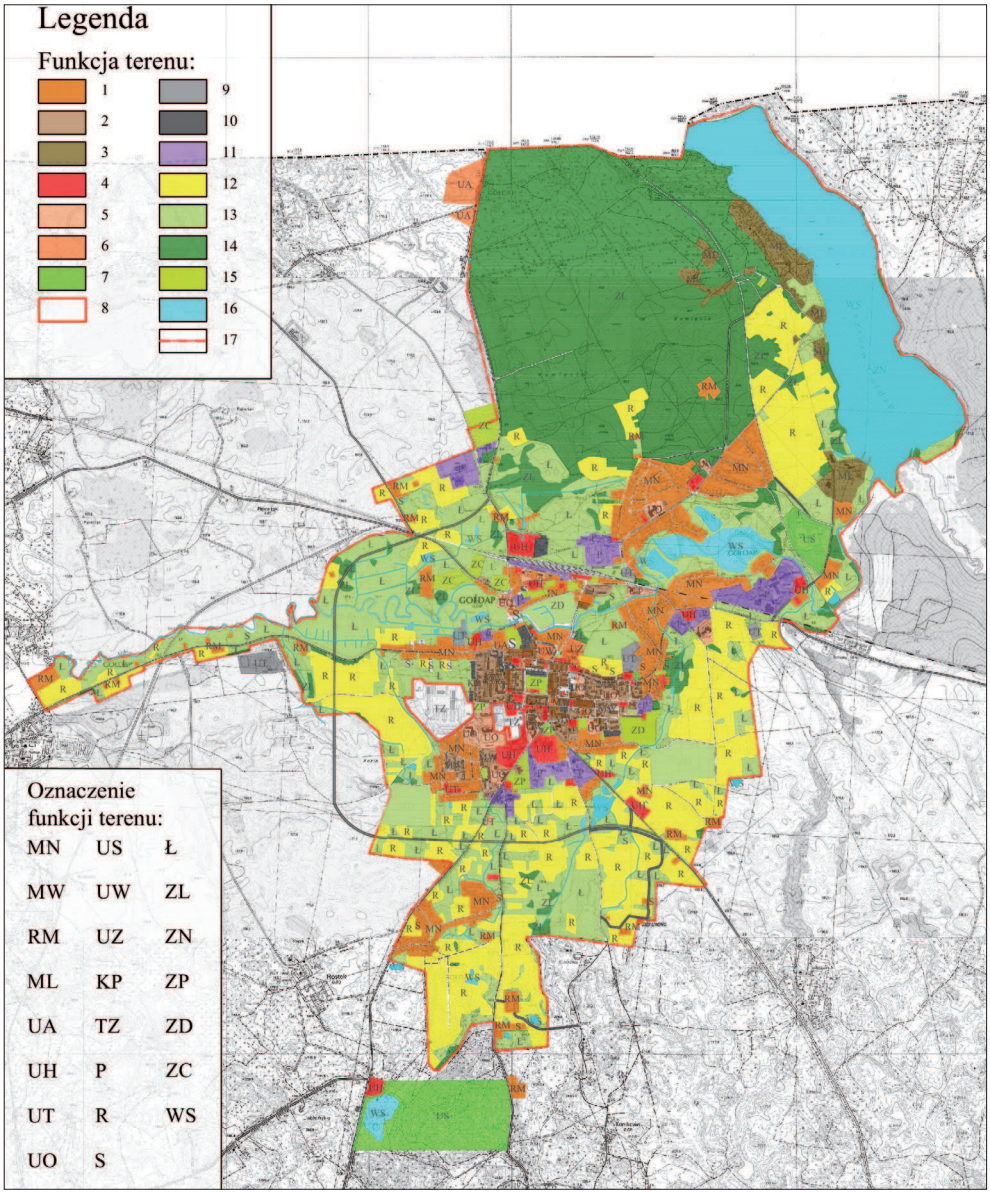
[20] *Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap,* praca zbiorowa, Gołdap 2010.

[21] Mapę oraz zestawienia powierzchniowe opracowała Agnieszka Kardaś w ramach pracy dyplomowej na kierunku nauczania Gospodarka Przestrzenna, przedstawionej na Wydziale Geodezji i Kartografii.

Tabela 2. Struktura użytkowania gruntów na terytorium miasta Gołdap 2012 r.
Table 2. Structure of land use in Gołdap for 2012

Tereny zurbanizowane				
Lp.	**Typy zabudowy**	**Powierzchnia w ha**	**Udział w pow. miasta (w %)**	**Udział w pow. terenów zurban. (w %)**
1	Mieszkalnictwo jednorodzinne	140	8,2	31,7
2	Zabudowa wielofunkcyjna	50	2,9	11,3
3	Zabudowa letniskowa	30	1,8	6,8
4	Usługi komercyjne	20	1,2	4,5
5	Usługi komunalne	40	2,3	9,1
6	Usługi techniczne	1	0,1	0,2
7	Obiekty produkcyjne, składy i magazyny	40	2,3	9,1
8	Obiekty rekreacji i sportu	10	0,6	2,3
9	Zieleń urządzona	10	0,6	2,3
10	Ogródki działkowe	30	1,8	6,8
11	Cmentarze	40	2,3	9,1
12	Drogi i tereny kolejowe	30	1,8	6,8
	suma powierzchni	**441**	**25,8**	**100**
Tereny niezurbanizowane				
Lp.	**Typ zagospodarowania**	**Powierzchnia w ha**	**Udział w pow. miasta (w %)**	**Udział w pow. terenów niezurban. (w %)**
1	Grunty orne	300	17,5	23,6
2	Sady, ogrody	7	0,4	0,6
3	Lasy	430	25,1	33,9
4	Łąki i pastwiska	342	20,0	27,0
5	Tereny wód powierzchniowych	190	11,1	15,0
	suma powierzchni	**1269**	**74,2**	**100**
	powierzchnia miasta	**1710**		

Źródło: opracowanie własne
Source: own work



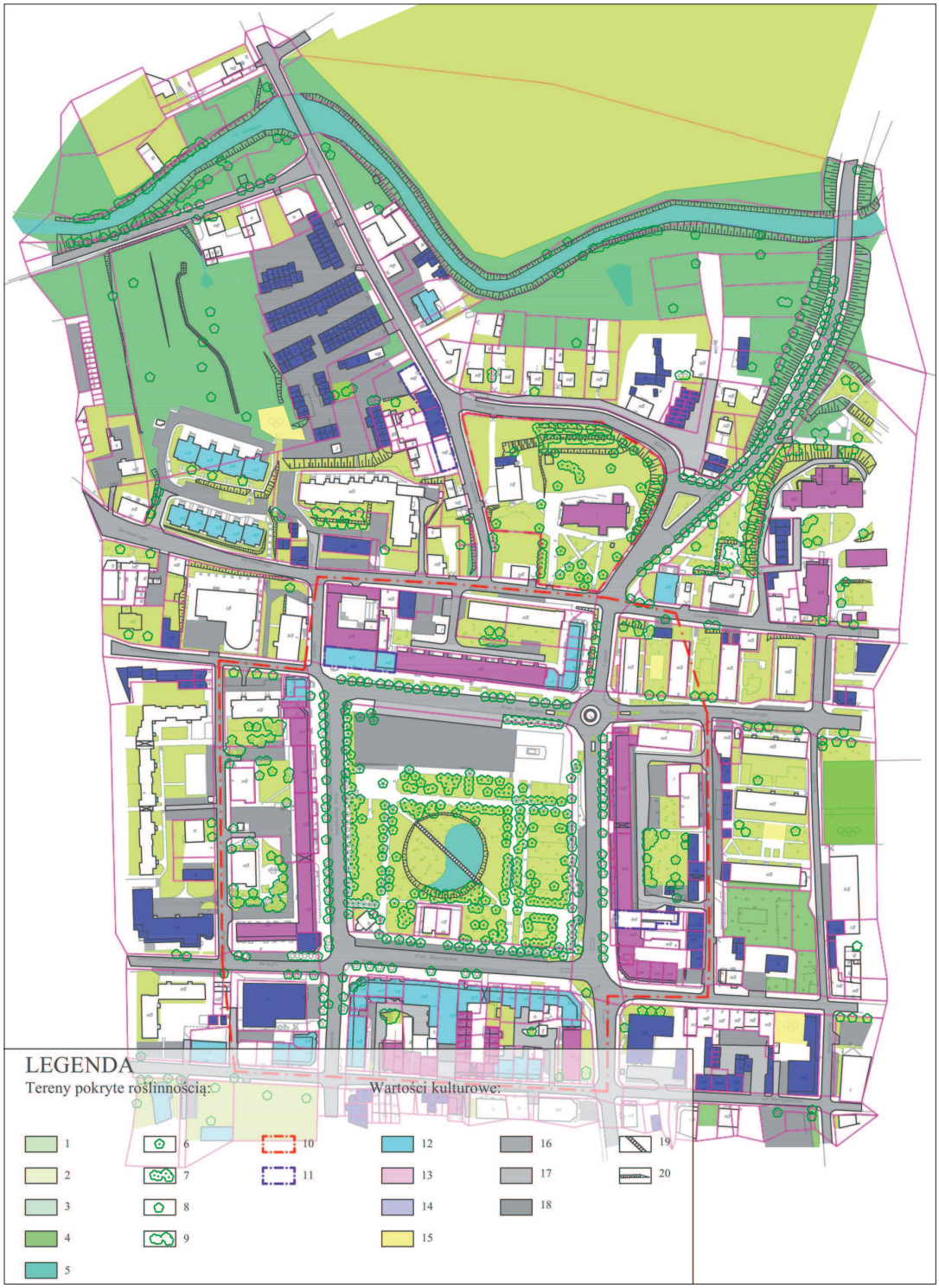
10. Mapa użytkowania gruntów w granicach administracyjnych miasta Gołdap, stan 2012 r.; 1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 2. Tereny zabudowy wielofunkcyjnej. 3. Tereny zabudowy letniskowej. 4. Tereny usług komercyjnych. 5. Tereny usług komunalnych. 6. Tereny przejścia granicznego. 7. Tereny obiektów sportu i rekreacji. 8. Tereny obiektów wojskowych. 9. Tereny usług technicznych. 10. Tereny garaży i parkingów. 11. Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. 12. Tereny rolnicze. 13. Tereny łąk i pastwisk. 14. Lasy. 15. Tereny zieleni urządzonej. 16. Tereny wód powierzchniowych. 17. Granica miasta. Oznaczenie funkcji terenu: MN-tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. MW-tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. RM-tereny zabudowy zagrodowej. ML-tereny zabudowy letniskowej. UA-tereny usług administracji. UH-tereny usług handlu, gastronomii oraz hotelarskie. UT-tereny usług technicznych. UO-tereny usług oświaty. US-tereny usług sportu i rekreacji. UW-tereny obiektów sakralnych i wyznań religijnych. UZ-tereny usług z zakresu ochrony zdrowia. KP-tereny zabudowy garażowej i parkingów samochodowych. TZ-tereny zamknięte. P-tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów. R-tereny rolnicze. S-tereny sadów. Ł-tereny łąk i pastwisk. ZC-tereny cmentarzy. ZD-tereny ogródków działkowych. ZL-lasy. ZN-tereny przyrodnicze prawnie chronione. ZP-tereny zieleni urządzonej. ZS-tereny zieleni sportu i rekreacji. WS-tereny wód powierzchniowych. Źródło: opracowanie własne.
10. The map of land use within the Gołdap borders, condition for 2012. 1. Single-family houses areas. 2. Multifunctional buildings areas. 3. Summer resort areas. 4. Commercial services areas. 5. Communal services areas. 6. Border crossing areas. 7. Areas of sport and recreation facilities. 8. Military areas. 9. Areas of technical services. 10. Garages and parking areas. 11. Areas of production facilities, warehouses and storage. 12. Agricultural areas. 13. Areas of meadows and pastures. 14. Forest. 15. Areas of well-maintained green. 16. Areas of surface water. 17. Town's border. Symbol of areas function: MN- single-family houses areas. MW- multi-family residential areas. RM- areas of farm buildings. ML- Summer resort areas. UA-administration services areas. UH- areas of services trade, catering and hotelier. UT-areas of technical services. UO-areas of education services. US-areas of sport and recreation facilities. UW-sacred objects and sites of religious denominations. UZ-health services areas. KP-garages and parking areas. TZ-closed areas. P-areas of production facilities, warehouses and storage. R-agricultural areas. S-areas of orchards. Ł-areas of meadows and pastures. ZC-cemeteries areas. ZD-areas of private gardens. ZL-forest. ZN-areas of protected natural sites. ZP-areas of well-maintained green. ZS-areas of sport and recreation green. WS-areas of surface water. Source: own work.

11. Zalew na rzece Gołdapa i dzielnica zabudowy jednorodzinnej w strefie pośredniej miasta Gołdap
Źródło: uzdrowiskoGołdap.pl
11. Artificial lake on the Gołdapa River and an estate of detached houses in the intermediate zone of Gołdap
Source: uzdrowiskoGołdap.pl

12. Tężnie i pijalnia wód w dzielnicy uzdrowiskowej Gołdapi. Źródło: fot. Agnieszka Kardaś
12. Graduation towers and pump room in the resort area of Gołdap. Source: photo by Agnieszka Kardaś

13. Narożna kamienica mieszkaniowo-usługowa przy rynku w Gołdapi zestawiona z budynkiem mieszkaniowym wzniesionym w latach 70.-80. XX wieku. Źródło: fot. Agnieszka Kardaś
13. A corner building with residential and service function at the Gołdap marketplace juxtaposed with a residential building erected in the 1970s/'80s. Source: photo by Agnieszka Kardaś

14. Parking na rynku w Gołdapi zajmujący jedną czwartą jego powierzchni. Źródło: fot. Agnieszka Kardaś
14. Car park on the marketplace in Gołdap occupying a quarter of its surface. Source: photo by Agnieszka Kardaś



15. Stan zabudowy i zagospodarowania przestrzennego w rejonie rynku w Gołdapi, stan 2012 r. Tereny pokryte zielenią: 1. Zieleń na terenach usług sportu i rekreacji. 2. Zieleń urządzona. 3. Zieleń półurządzona. 4. Zieleń nieurządzona. 5. Wody otwarte. 6. Drzewa wartościowe. 7. Grupa drzew wartościowych. 8. Drzewa. 9. Grupa drzew. 10. Obszary znajdujące się w rejestrze zabytków. 11. Obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków. 12. Budynki historyczne zachowane po wojnie oraz budynki wybudowane w latach 70. XX wieku. 13. Późniejsze realizacje o dużej wartości architektonicznej. 14. Budynki dysharmonizujące z otoczeniem. 15. Place zabaw. 16. Ulice publiczne. 17. Drogi wewnętrzne. 18. Miejsca postoju samochodów. 19. Most. 20. Skarpy. Źródło: opracowanie własne

15. The state of urban development and spacial land management in the central zone of Gołdap in 2012. Green areas: 1. Greenery on sports and recreation facilities. 2. Well-maintained greenery. 3. Partially-maintained greenery. 4. Neglected greenery. 5. Water. 6. Valuable trees. 7. A group of valuable trees. 8. Trees. 9. A group of trees. Cultural heritage values: 10. Areas recorded in the register of monuments. 11. Buildings/objects recorded in register of monuments. 12. Historic buildings that survived the war and buildings built in the 1970s. 13. Later implementations with high architectural value. 14. Buildings contrasting with their surroundings. 15. Playgrounds. 16. Public streets. 17. Internal roads. 18. Parking spaces. 19. Bridge. 20. Slopes. Source: own work

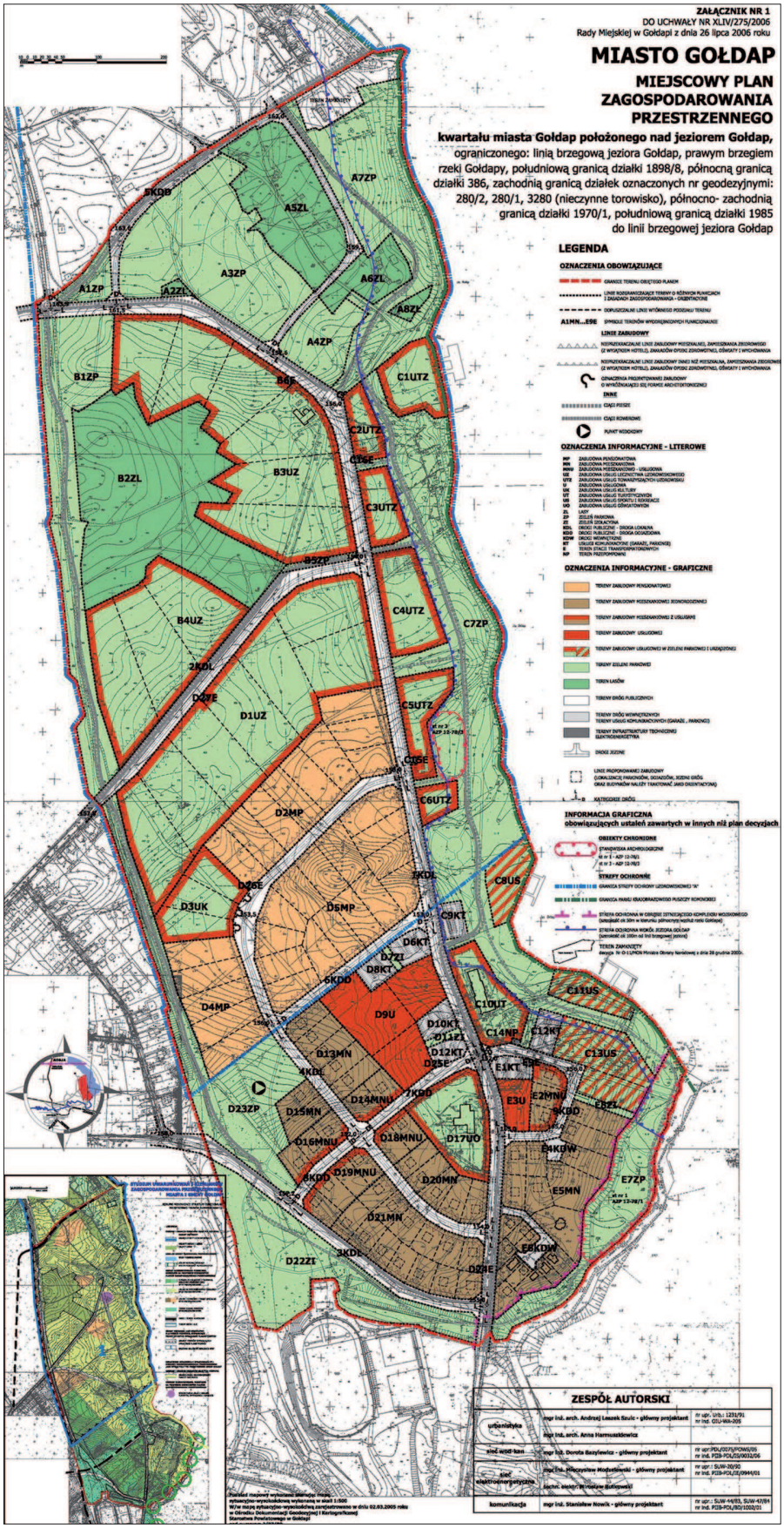
16. Zabudowa jednorodzinna rozrastająca się w strefie pośredniej i zewnętrznej miasta Gołdap
Źródło: fot. Agnieszka Kardaś
16. Single-family housing areas sprawling in the intermediate and outer zone of the town of Gołdap
Source: photo by Agnieszka Kardaś

nów niezurbanizowanych: lasów, łąk, pastwisk, pól uprawnych i wód powierzchniowych jest natomiast aż 74,2 proc. Gęstość zaludnienia na terenach zabudowy wynosi 30,4 mieszkańców/ha, a na terenach ściśle mieszkaniowych – ok. 48 mieszkańców/ha i jest porównywalna z innymi małymi miastami w Polsce. Jeżeli wielkości te odniesiemy do małych miast niemieckich to dostrzeżemy, iż są one tam dużo wyższe i wynoszą od 50 do 100 osób/ha. W Niemczech małych miast (do 20 tys. mieszkańców) jest 1374, w tym 100 z nich ma tylko od 283 do 2411 mieszkańców. Najsłabiej są zaludnione miasta tzw. nowych landów (teren dawnego NRD), zaś najgęściej – miasta w landach zachodnich, leżące w obszarach metropolitalnych dużych miast.

Zestawiając dane z 1992 r. zamieszczone w studium z bilansem z 2012 r. można stwierdzić, że w ciągu 20 lat obszar zainwestowania miejskiego w granicach miasta Gołdap zmienił się nieznacznie. Nastąpiło dalsze rozdrobnienie i rozproszenie zabudowy, zwłaszcza w kierunkach południowym i północnym. Poszerzyły się tereny zabudowy jednorodzinnej głównie w strefie pośredniej pomiędzy obszarem miasta historycznego a jeziorem Gołdap. Tu powstała dzielnica willowa z funkcjami uzdrowiskowo-wypoczynkowymi. Walorem stał się zalew utworzony w ostatnich latach na rzece Gołdapa (il. 11). Jego budowę, na terenach podmokłych i zalewowych, rozpoczęto z inicjatywy mieszkańców. Wokół zalewu, obok zespołów zabudowy jednorodzinnej, powstają nowe obiekty wypoczynkowe i sportowe, które niewątpliwie wzbogacają rekreacyjną ofertę Gołdapi.

Funkcjonalnie ważnym obszarem w północnej części miasta jest jezioro Gołdap i Las Kumiecie z usytuowanym w nim zespołem sanatoryjnym. Atrakcyjność i walory przyrodnicze przyciągają w ten rejon zabudowę rekreacyjną, hotele, pensjonaty, kempingi, wypożyczalnie sprzętu sportowego, a także stragany z pamiątkami. Większym przedsięwzięciem inwestycyjnym jest tu budowa tężni i solanek (il. 12). Liczne obiekty rozrzucone w lesie i na brzegach jeziora nie mają jeszcze cech dzielnicy uzdrowiskowo-wypoczynkowej. Spiąć ma je dopiero realizowana promenada.

Niezależnie od rozwoju zabudowy w strefie pośredniej dostrzega się sukcesywne dogęszczanie



17. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów nad jeziorem Gołdap wyznaczający znaczne tereny dla nowej zabudowy usługowej w zieleni, pensjonatowej oraz jednorodzinnej. Źródło: strona internetowa Urzędu Miasta Gołdap http://www.Gołdap.pl/pl

17. The local spatial development plan for areas on the Gołdap Lake designating locations for new service investments in green areas and among guest houses and single family houses. Source: website of Urząd Miasta in Gołdap http://www.Gołdap.pl/pl

zabudowy obiektami prywatnych inwestorów na obszarze miasta historycznego, w strefie centralnej, dzięki którym dominuje tu obecnie zabudowa wielofunkcyjna. Typowe pięciokondygnacyjne budynki wielorodzinne uzupełniane są kamieniczkami o usługowo-mieszkaniowym charakterze lub małymi domami mieszkalnymi z usługami w parterze, albo budynkami wyłącznie usługowymi (ratusz, małe banki, hotel, poczta, szkoły i pawilony usługowo-handlowe). Nowa zabudowa, mimo jej różnorodności, lepiej współgra z zachowanymi obiektami o rodowodzie historycznym (szpital, kościół, koszary) niż budowane w PRL-u typowe mieszkalne bloki komunalne (il. 13). Dla wzbogacenia i uporządkowania przestrzeni publicznych uporządkowano rozległy teren rynku nadając mu w części formę parku, a w części – parkingu dla samochodów (il. 14, 15).

Zestawiając określone w studium potrzeby terenowe Gołdapi z istniejącym zagospodarowaniem gruntów w mieście wyraźnie widać, że znacznie je przeszacowano. Pozostawienie zbyt dużej powierzchni terenów budowlanych miastu, które pod względem ludności ma znikome szanse wzrostu sprawi, że koszty rozbudowy i utrzymania infrastruktury komunalnej będą rosły. Postępować będzie proces ekstensywnego i bezładnego zabudowywania strefy pośredniej, a także rozpraszanie zabudowy w strefie obrzeżnej (il. 16), co będzie miało negatywny wpływ na krajobraz i na środowisko przyrodnicze. Władze samorządowe, które mają ambicje, aby Gołdap stała się rekreacyjno-uzdrowiskowym ośrodkiem przy granicy z obwodem kaliningradzkim, działają przeciw tym założeniom (il. 17).

Odnosząc procesy obserwowane w Gołdapi do procesów zachodzących w innych małych miastach w Polsce można dojść do ogólnego wniosku, że proces fragmentaryzacji i rozdrabniania się zabudowy w tej grupie miast, niezależnie od regionu, staje się powszechny. Od procesów suburbanizacji wokół miast dużych różni się tym, że w przypadku miast małych zachodzi w ich granicach administracyjnych. Znaczna powierzchnia większości tych miast prowokuje do rozrzedzania tkanki budowlanej. Sprzyja temu zwłaszcza zmiana ustawy o ochronie gruntów rolnych, która od roku 2009 nie obejmuje terenów rolnych leżących w granicach miast. Proces dekoncentracji wewnętrznej zachodzący w granicach miast małych sprawia, że ich zagospodarowanie staje się coraz bardziej kosztowne, urbanistycznie nieuporządkowane i agresywne dla środowiska przyrodniczego.

Niskie wskaźniki zaludnienia miast małych w Polsce to przede wszystkim wynik ich historycznie rolniczej genezy, podobnie jak miało to miejsce w przypadku Gołdapi. Miasta małe leżące poza obszarami metropolitalnymi podlegają dziś procesom depopulacji, co sprawia, że gęstość zaludnienia stale się w nich obniża, a mimo to wciąż planuje się w nich znaczne zwiększenie powierzchni gruntów przeznaczanych na cele budowlane. Zezwala na to także system planowania przestrzennego w Polsce interpretowany priorytetowym interesem sektora prywatnego.

Obserwowane przyczyny zmian w strukturze użytkowania gruntów w prawie wszystkich małych miastach w Polsce są niemal takie same. Są to przede wszystkim: odchodzenie mieszkańców od zawodów rolniczych, nieopłacalność rolnictwa na karłowatych i rozdrobnionych gospodarstwach, niskie ceny gruntów, brak czynników sprzyjających koncentracji funkcji miastotwórczych na obszarach już zurbanizowanych, wadliwy system gospodarowania przestrzenią, zwłaszcza w sferze planowania przestrzennego, a także bardzo niska motywacja do ochrony wartości przyrodniczo-krajobrazowych terenów niezabudowanych.

Bibliografia:

A. Kardaś, *Kierunki aktywizacji funkcjonalnej centrum na tle miasta Gołdap*, praca magisterska, Warszawa 2012.

M. Klimczyk, *Statystyka miast i osiedli, 1945–1965*, Warszawa 1967.

J. Kopciał, *Gołdap i okolice*, Suwałki 1995.

A. Kostrzewa, *Niemcy na Warmii i Mazurach w 1945 roku*, R. 2012.

A. Kubiak-Sokół, *Słownik nazw miejscowości i mieszkańców*, R. 2007.

J. Kurkowska-Ciechańska, A. Ciechańska, *Linia kolejowa Botkuny – Żytkiejmy*, R. 2012.

K. Mazur, *Specjalne strefy ekonomiczne jako nowe obszary przemysłowe*, R. 2004.

M. Siuchniński, *Miasta polskie w Tysiącleciu*, Tom pierwszy, Wrocław 1965.

J. Słoma, *Jak powstała Gołdap*, R. 2011.

D. Zeigert, *Verschwundene Gleise, Die Kaiserbahn Goldap – Szittkehmen*, Gołdap 2011.

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Gołdap, praca zbiorowa, Gołdap 2010.

Jan Maciej Chmielewski, prof. dr hab. inż. arch.
Wydział Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej
Agnieszka Kardaś, mgr inż.
Wydział Geodezji i Kartografii Politechniki Warszawskiej