



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 stycznia 2020 r.

Poz. 99

UCHWAŁA NR XVIII/158/19 RADY MIEJSKIEJ W GŁOGOWIE

z dnia 18 grudnia 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz uchwały nr LIII/532/18 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 11 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Głogowa (uchwalonego uchwałą nr XXXIV/327/17 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 30 marca 2017 r.), o granicach określonych na rysunku zmiany planu, zwaną dalej planem.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) symbolu – należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wydzieloną liniami rozgraniczającymi oraz określoną symbolem.

§ 3. Następujące oznaczenia, na rysunku planu, są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) granica obszaru wymagającego przekształceń lub rekultywacji;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) symbol identyfikujący teren.

§ 4. 1. Na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wynikających z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń budowlanych nie wymagających pozwolenia na budowę, związanych z przeznaczeniem terenu.

3. Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopaliny – rudy miedzi „Głogów” RM 6437.

4. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia obszaru objętego planem w granicach udokumentowanego złoża kopaliny, o którym mowa w ust. 3, określają przepisy odrębne.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym dojeżdź, dojazdów, przewodów i urządzeń elektroenergetycznych, wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych i telekomunikacyjnych;
- 2) usytuowanie systemów, o których mowa w pkt 1, nie może naruszać przepisów odrębnych i innych przepisów uchwały;
- 3) nie przewiduje się usytuowania nowych systemów infrastruktury technicznej wymagających wyznaczania stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 5) przyłącza elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, ciepłownicze i telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne;
- 6) warunki powiązań z układem zewnętrznym:
 - a) układ komunikacyjny: z przyległych terenów,
 - b) sieci infrastruktury technicznej: przez systemy infrastruktury technicznej;
- 7) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 8) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 9) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 11) zaopatrzenie w ciepło: z niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła;
- 12) zaopatrzenie w gaz: nie określa się;
- 13) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących negatywnie oddziaływać na zasoby wodne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 302 Pradolina Barycz-Głogów.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) obszar objęty planem położony jest:

- a) w granicach układu przestrzennego krajobrazu Starego Miasta w Głogowie (wpis do rejestru zabytków nr A/2641/89, decyzja z dnia 16 kwietnia 1958 r.),
- b) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 2) w granicach układu przestrzennego krajobrazu Starego Miasta w Głogowie, o którym mowa w pkt 1 lit. a, obowiązują przepisy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, o której mowa w pkt 1 lit. b, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 4) obowiązuje nakaz zachowania pozostałości historycznej zabudowy (piwnic);
- 5) obowiązuje zakaz lokalizacji masztów, wież lub innych obiektów budowlanych mogących stanowić dominanty architektoniczne.

§ 7. Określa się stawkę procentową, rozumianą jako podstawa do określania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości; w wysokości 1%.

Rozdział 2.

Przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 8. Teren 1ZP:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zieleni urządzonej – publicznie dostępny plac,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków;
- 2) intensywność zabudowy: minimalna 0, maksymalna 0,02;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 2% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: nie określa się;
- 6) linie zabudowy: nie określa się;
- 7) geometria dachu: nie określa się;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 9) obowiązuje wyeksponowanie historycznej, zewnętrznej linii zabudowy, w nawierzchni placu;
- 10) obowiązuje przekształcenie lub rekultywacja:
 - a) planowane działania: realizacja ogólnodostępnego placu powiązanego funkcjonalnie z pozostałą częścią Starego Miasta,
 - b) oczekiwane rezultaty:
 - wprowadzenie nowego zagospodarowania jakościowego i estetycznego na obszarze Starego Miasta,
 - wzmocnienie funkcji centrotwórczej Starego Miasta,
 - uporządkowanie przestrzeni pomiędzy ratuszem, a ruinami kościoła św. Mikołaja,
 - wyeksponowanie wartości kulturowych dawnej zabudowy.

Rozdział 3.

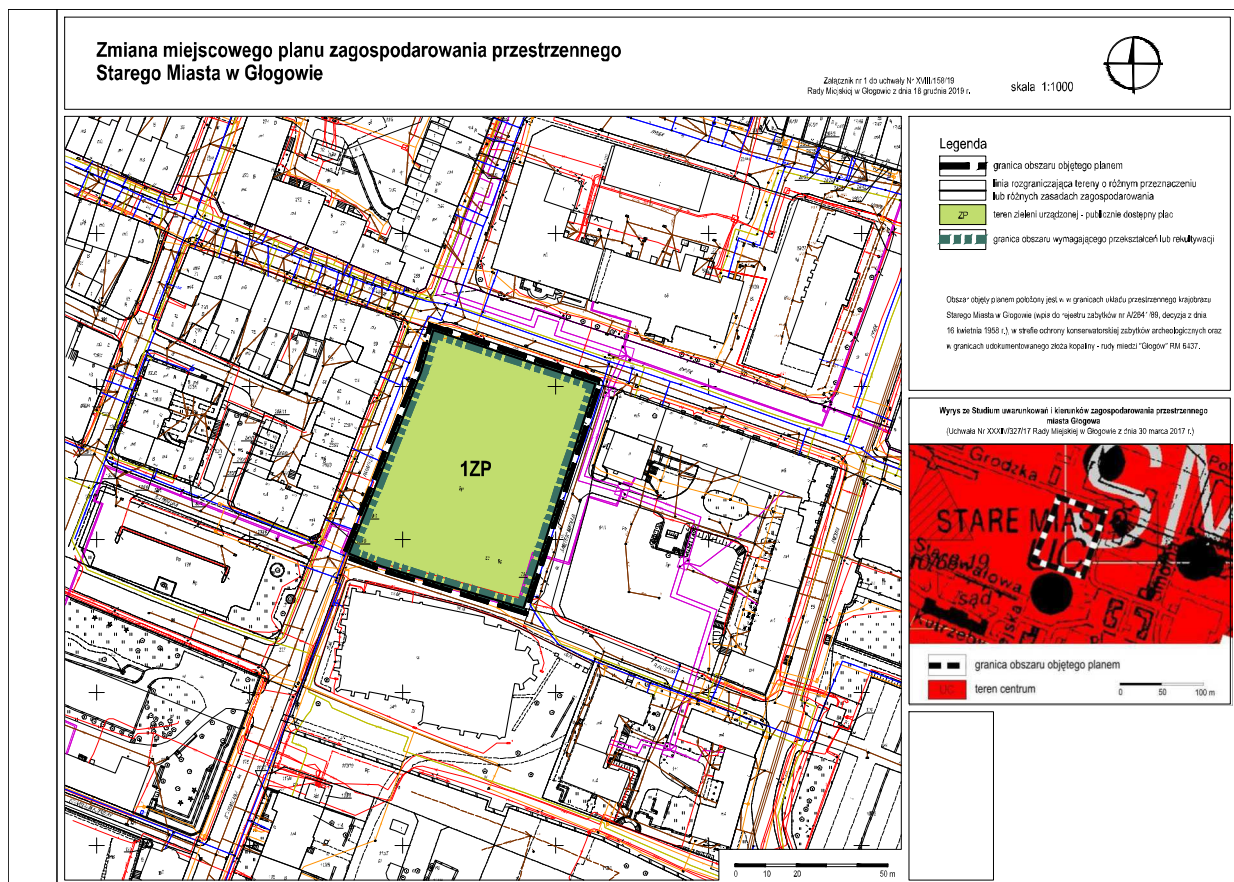
Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
L. Drankiewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVIII/158/19
Rady Miejskiej w Głogowie
z dnia 18 grudnia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/158/19
Rady Miejskiej w Głogowie
z dnia 18 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Głogowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w dniu 8 listopada 2019 r. wnoszącej o odstąpienie od działań planistycznych mających na celu przeznaczanie dz. nr 83 położonej w Głogowie w obrębie geodezyjnym 7 Stare Miasto na cel publiczny (teren oznaczony w planie symbolem 1ZP - teren zieleni publicznej, publicznie dostępny plac).

2. Uzasadnienie:

Projekt planu dotyczy tylko jednej nieruchomości, tj. działki nr 83, położonej w Głogowie, w obrębie geodezyjnym 7 Stare Miasto, jednak nieruchomości bardzo ważnej, usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie Rynku, pomiędzy Ratuszem, odbudowanym teatrem i ruinami kościoła św. Mikołaja, od niespełna 25 lat ogrodzonej blaszanym parkanem.

Celem zmiany planu jest przeznaczenie omawianej działki na reprezentacyjny, a jednocześnie uniwersalny, ogólnodostępny plac, tzw. plac przedratuszowy, spełniający szczególną rolę w strukturze przestrzennej miasta, integrujący mieszkańców, poprawiający jakość ich życia, sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych, jak również umożliwiający organizację ważnych społecznie imprez kulturalnych i wydarzeń okolicznościowych.

W związku z tym działka nr 83 została przeznaczona na teren zieleni publicznej, publicznie dostępny plac, który, zgodnie z art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi cel publiczny, który gmina zamierza zrealizować, a za wskazaną działkę, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wypłacić odszkodowanie.

Przeznaczając działkę nr 83 na cel publiczny gmina uznała, że w tym przypadku interes publiczny jest ważniejszy, niż interes prywatny właściciela działki. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) gmina ma do tego prawo i w tym szczególnym przypadku chce z tego prawa skorzystać. Zachodzą bowiem obiektywne, jednoznaczne przesłanki, że wyłącznie działania podjęte przez gminę mogą doprowadzić do zapewnienia ładu przestrzennego na tym terenie, ponieważ od niespełna 25 lat właściciel działki nie podjął żadnej skutecznej próby jej zabudowy, mimo tego, że umożliwia to plan obowiązujący. Gmina natomiast wielokrotnie podejmowała próby dojścia do porozumienia z właścicielem działki i zmiany stanu jej zagospodarowania.

W 2005 roku Rada Gminy uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie (uchwała Nr XXVIII/241/2005 z dnia 19 kwietnia 2005 r.), która zmieniła przeznaczenie działki nr 83 na plac publiczny. Zmiana planu została zaskarżona i wyrokiem Sądu Administracyjnego we Wrocławiu (Sygn. akt II SA/Wr 269/06 z dnia 21 listopada 2006 r.) stwierdzono jej nieważność.

Głównym argumentem do stwierdzenia nieważności zaskarżanej uchwały było to, że plac publiczny, który był podstawą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie był celem publicznym ustawowo określonym, a więc nie mógł być też podstawą do wywłaszczenia nieruchomości, ponieważ w ówczesnym stanie prawnym art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie zawierał placu jako celu publicznego.

Natomiast zgodnie z art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) katalog celów publicznych został rozszerzony i place publiczne stały się celami publicznymi.

A zatem należy stwierdzić, że stan faktyczny i prawny od momentu wydania cytowanego wyżej wyroku uległ zmianie, dlatego dokonana przez WSA wykładnia przepisów nie wiąże już organu administracji samorządowej, co daje możliwość zmiany planu i wywłaszczenia terenu pod cele publiczne.

Należy również podkreślić, że od wyroku WSA uchylającego uchwałę Nr XXVIII/241/2005 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 19 kwietnia 2005 r. upłynęło 13 lat, a sposób zagospodarowanie terenu nie uległ zmianie i nie ulega wątpliwości, że dalsze wykorzystywanie działki w sposób dotychczasowy będzie burzyło ład przestrzenny centralnej części miasta, co biorąc pod uwagę ważny interes publiczny nie powinno mieć miejsca.

Ponadto, zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Gmina, poprzez ustalenia planu miejscowego może więc wprowadzić ograniczenia w zakresie korzystania z prawa własności. Oczywiście nie jest to prawo bezwzględne i powinno się ograniczać tylko do sytuacji, kiedy jest to konieczne. W tym przypadku, biorąc pod uwagę położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne działki nr 83, a także stan jej zagospodarowania i degradujący wpływ na otaczającą przestrzeń, zachodzi taka konieczność.

W związku z tym uznano, że tylko działania zmierzające do wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na realizację celu publicznego dają możliwość jej skutecznego zagospodarowania zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, i że gmina nie nadużyła swojego władztwa planistycznego.

Wyłącznie dzięki tym działaniom możliwa będzie realizacja ogólnodostępnego placu powiązanego funkcjonalnie z pozostałą częścią Starego Miasta, co pozwoli m.in. na wprowadzenie nowego zagospodarowania jakościowego i estetycznego na obszarze Starego Miasta, wzmocnienie funkcji centrotwórczej Starego Miasta, w tym zaspokojenie potrzeb mieszkańców, poprawa jakości ich życia oraz umożliwienie nawiązywania kontaktów społecznych, jak również uporządkowanie przestrzeni pomiędzy ratuszem, a ruinami kościoła św. Mikołaja i teatru, a także wyeksponowanie wartości kulturowych dawnej zabudowy.

W roku 2019 oddano do użytku teatr, który od zakończenia II Wojny Światowej popadał w ruinę. Zakończenie tej inwestycji było jednym z ważnych elementów tworzenia przestrzeni publicznej dla mieszkańców Głogowa. Ostatnim elementem, który nie wpisuje się w koncepcję ładu przestrzennego jest właśnie działka przed Ratuszem. Nowoprojektowany plac publiczny ma stać się integralną częścią Rynku Starego Miasta z Ratuszem i kościołem Św. Mikołaja, ale przede wszystkim ma stać się sceną plenerowych przedstawień teatralnych. Wyjście teatru w przestrzeń publiczną ma ożywić Rynek Starego Miasta, ma zachęcić społeczność Głogowa do korzystania i udziału w wydarzeniach artystycznych. Wyjście aktorów w plener daje niepowtarzalne przeżycia odbiorców. Dzisiaj Rynek Starego Miasta jest w dużym stopniu ograniczony przestrzennie, wygradzony plac blaszanym ogrodzeniem wpływa negatywnie na estetykę historycznego centrum. Otworzenie Rynku Starego Miasta na kameralny plac pozwoli na swobodne organizowanie nie tylko planowanych plenerowych przedstawień teatralnych, ale również odbywających się co roku imprez kulturalnych takich jak: jarmark bożonarodzeniowy, imprez sportowych i tu można wymienić Tour de Pologne, różnego rodzaju biegów, czy zawodów MTB, których organizacja na małej przestrzeni stwarza wiele problemów logistycznych. Przykładem może być również zorganizowane w okresie zimowym lodowisko tuż przed wejściem do Ratusza. Spełniło ono swoje zadanie i cieszyło się dużym powodzeniem, jednakże stanowiło duży problem komunikacyjny. Brak miejsca na organizację tych imprez nie pozwala na uczestnictwo większej ilości ludzi. I stwarza pewne zagrożenia w przypadku konieczności ewakuacji. Otworzenie się kameralnym placem na potrzeby mieszkańców będzie miejscem, w którym każdy mieszkaniec Głogowa będzie mógł swobodnie uczestniczyć w organizowanych imprezach.

Oczywiście rozważane były inne warianty kameralnego placu, ale tylko ten obszar spełniał swoją funkcję kulturalno-rekreacyjną, który ściśle jest powiązany z Rynkiem Starego Miasta, Ratuszem, a przede wszystkim z teatrem, który ma stać się motorem napędowym miasta. Wcześniejsze próby organizacji imprez, np. dni Głogowa poza ścisłym centrum na targowisku na osiedlu Piastów Śląskich spotkały się z negatywnym odbiorem przez mieszkańców, Niezadowolenie wynikało z utrudnień bezpośredniej dostępności (konieczność korzystania z komunikacji). Ponadto niezadowolenie swoje wyrażali również właściciele restauracji i pub'ów, dla których imprezy organizowane w centrum są formą zarobku i promocji.

Dlatego to było głównym argumentem dla miasta, aby obszar ten stał się miejscem powiązania wielu funkcji, kulturalnych i biznesowych i aby stał się prawdziwym centrum dla miasta.

Gmina wielokrotnie występowała do właścicieli przedmiotowej nieruchomości o możliwość wykupu działki, lub zamiany tego gruntu na inne, a także była otwarta na rozmowy czy negocjacje czego dowodem jest posiadana w tut. Urzędzie dokumentacja. W powszechnej opinii mieszkańców Głogowa i nie tylko działka przed Ratuszem ma największy wpływ na wizerunek głogowskiego centrum. Ponadto należy stwierdzić fakt iż projekt miejscowego planu zagospodarowania dla przedmiotowego terenu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§ 2. 1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w dniu 12 listopada 2019 r. wnoszącej o odstąpienie od działań planistycznych mających na celu przeznaczanie dz. nr 83 położonej w Głogowie w obrębie geodezyjnym 7 Stare Miasto na cel publiczny (teren oznaczony w planie symbolem IZP - teren zieleni publicznej, publicznie dostępny plac).

2. Uzasadnienie:

Projekt planu dotyczy tylko jednej nieruchomości, tj. działki nr 83, położonej w Głogowie, w obrębie geodezyjnym 7 Stare Miasto, jednak nieruchomości bardzo ważnej, usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie Rynku, pomiędzy Ratuszem, odbudowanym teatrem i ruinami kościoła św. Mikołaja, od niespełna 25 lat ogrodzonej blaszanym parkanem.

Celem zmiany planu jest przeznaczenie omawianej działki na reprezentacyjny, a jednocześnie uniwersalny, ogólnodostępny plac, tzw. plac przedratuszowy, spełniający szczególną rolę w strukturze przestrzennej miasta, integrujący mieszkańców, poprawiający jakość ich życia, sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych, jak również umożliwiający organizację ważnych społecznie imprez kulturalnych i wydarzeń okolicznościowych.

W związku z tym działka nr 83 została przeznaczona na teren zieleni publicznej, publicznie dostępny plac, który, zgodnie z art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami stanowi cel publiczny, który gmina zamierza zrealizować, a za wskazaną działkę, zgodnie z obowiązującymi przepisami, wypłacić odszkodowanie.

Przeznaczając działkę nr 83 na cel publiczny gmina uznała, że w tym przypadku interes publiczny jest ważniejszy, niż interes prywatny właściciela działki. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) gmina ma do tego prawo i w tym szczególnym przypadku chce z tego prawa skorzystać. Zachodzą bowiem obiektywne, jednoznaczne przesłanki, że wyłącznie działania podjęte przez gminę mogą doprowadzić do zapewnienia ładu przestrzennego na tym terenie, ponieważ od niespełna 25 lat właściciel działki nie podjął żadnej skutecznej próby jej zabudowy, mimo tego, że umożliwia to plan obowiązujący. Gmina natomiast wielokrotnie podejmowała próby dojścia do porozumienia z właścicielem działki i zmiany stanu jej zagospodarowania.

W 2005 roku Rada Gminy uchwaliła zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Starego Miasta w Głogowie (uchwała Nr XXVIII/241/2005 z dnia 19 kwietnia 2005 r.), która zmieniła przeznaczenie działki nr 83 na plac publiczny. Zmiana planu została zaskarżona i wyrokiem Sądu Administracyjnego we Wrocławiu (Sygn. akt II SA/Wr 269/06 z dnia 21 listopada 2006 r.) stwierdzono jej nieważność.

Głównym argumentem do stwierdzenia nieważności zaskarżanej uchwały było to, że plac publiczny, który był podstawą zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie był celem publicznym ustawowo określonym, a więc nie mógł być też podstawą do wywłaszczenia nieruchomości, ponieważ w ówczesnym stanie prawnym art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami nie zawierał placu jako celu publicznego.

Natomiast zgodnie z art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t. j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zm.) katalog celów publicznych został rozszerzony i place publiczne stały się celami publicznymi.

A zatem należy stwierdzić, że stan faktyczny i prawny od momentu wydania cytowanego wyżej wyroku uległ zmianie, dlatego dokonana przez WSA wykładnia przepisów nie wiąże już organu administracji samorządowej, co daje możliwość zmiany planu i wywłaszczenia terenu pod cele publiczne.

Należy również podkreślić, że od wyroku WSA uchylającego uchwałę Nr XXVIII/241/2005 Rady Miejskiej w Głogowie z dnia 19 kwietnia 2005 r. upłynęło 13 lat, a sposób zagospodarowanie terenu nie uległ zmianie i nie ulega wątpliwości, że dalsze wykorzystywanie działki w sposób dotychczasowy będzie burzyło ład przestrzenny centralnej części miasta, co biorąc pod uwagę ważny interes publiczny nie powinno mieć miejsca.

Ponadto, zgodnie z art. 6 ust. 1 ww. ustawy, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Gmina, poprzez ustalenia planu miejscowego może więc wprowadzić ograniczenia w zakresie korzystania z prawa własności. Oczywiście nie jest to prawo bezwzględne i powinno się ograniczać tylko do sytuacji, kiedy jest to konieczne. W tym przypadku, biorąc pod uwagę położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne działki nr 83, a także stan jej zagospodarowania i degradujący wpływ na otaczającą przestrzeń, zachodzi taka konieczność.

W związku z tym uznano, że tylko działania zmierzające do wywłaszczenia przedmiotowej nieruchomości na realizację celu publicznego dają możliwość jej skutecznego zagospodarowania zgodnie z oczekiwaniami mieszkańców, i że gmina nie nadużyła swojego władztwa planistycznego.

Wyłącznie dzięki tym działaniom możliwa będzie realizacja ogólnodostępnego placu powiązanego funkcjonalnie z pozostałą częścią Starego Miasta, co pozwoli m.in. na wprowadzenie nowego zagospodarowania jakościowego i estetycznego na obszarze Starego Miasta, wzmocnienie funkcji centrotwórczej Starego Miasta, w tym zaspokojenie potrzeb mieszkańców, poprawa jakości ich życia oraz umożliwienie nawiązywania kontaktów społecznych, jak również uporządkowanie przestrzeni pomiędzy ratuszem, a ruinami kościoła św. Mikołaja i teatru, a także wyeksponowanie wartości kulturowych dawnej zabudowy.

W roku 2019 oddano do użytku teatr, który od zakończenia II Wojny Światowej popadał w ruinę. Zakończenie tej inwestycji było jednym z ważnych elementów tworzenia przestrzeni publicznej dla mieszkańców Głogowa. Ostatnim elementem, który nie wpisuje się w koncepcję ładu przestrzennego jest właśnie działka przed Ratuszem. Nowoprojektowany plac publiczny ma stać się integralną częścią Rynku Starego Miasta z Ratuszem i kościołem Św. Mikołaja, ale przede wszystkim ma stać się sceną plenerowych przedstawień teatralnych. Wyjście teatru w przestrzeń publiczną ma ożywić Rynek Starego Miasta, ma zachęcić społeczność Głogowa do korzystania i udziału w wydarzeniach artystycznych. Wyjście aktorów w plener daje niepowtarzalne przeżycia odbiorców. Dzisiaj Rynek Starego Miasta jest w dużym stopniu ograniczony przestrzennie, wygradzony plac blaszanym ogrodzeniem wpływa negatywnie na estetykę historycznego centrum. Otworzenie Rynku Starego Miasta na kameralny plac pozwoli na swobodne organizowanie nie tylko planowanych plenerowych przedstawień teatralnych, ale również odbywających się co roku imprez kulturalnych takich jak: jarmark bożonarodzeniowy, imprez sportowych i tu można wymienić Tour de Pologne, różnego rodzaju biegów, czy zawodów MTB, których organizacja na małej przestrzeni stwarza wiele problemów logistycznych. Przykładem może być również zorganizowane w okresie zimowym lodowisko tuż przed wejściem do Ratusza. Spełniło ono swoje zadanie i cieszyło się dużym powodzeniem, jednakże stanowiło duży problem komunikacyjny. Brak miejsca na organizację tych imprez nie pozwala na uczestnictwo większej ilości ludzi. I stwarza pewne zagrożenia w przypadku konieczności ewakuacji. Otworzenie się kameralnym placem na potrzeby mieszkańców będzie miejscem, w którym każdy mieszkaniec Głogowa będzie mógł swobodnie uczestniczyć w organizowanych imprezach.

Oczywiście rozważane były inne warianty kameralnego placu, ale tylko ten obszar spełniał swoją funkcję kulturalno-rekreacyjną, który ściśle jest powiązany z Rynkiem Starego Miasta, Ratuszem, a przede wszystkim z teatrem, który ma stać się motorem napędowym miasta. Wcześniejsze próby organizacji imprez, np. dni Głogowa poza ścisłym centrum na targowisku na osiedlu Piastów Śląskich spotkały się z negatywnym odbiorem przez mieszkańców. Niezadowolenie wynikało z utrudnień bezpośredniej dostępności (konieczność korzystania z komunikacji). Ponadto niezadowolenie swoje wyrażali również właściciele restauracji i pub'ów, dla których imprezy organizowane w centrum są formą zarobku i promocji.

Dlatego to było głównym argumentem dla miasta, aby obszar ten stał się miejscem powiązania wielu funkcji, kulturalnych i biznesowych i aby stał się prawdziwym centrum dla miasta.

Gmina wielokrotnie występowała do właścicieli przedmiotowej nieruchomości o możliwość wykupu działki, lub zamiany tego gruntu na inne, a także była otwarta na rozmowy czy negocjacje czego dowodem jest posiadana w tut. Urzędzie dokumentacja. W powszechnej opinii mieszkańców Głogowa i nie tylko działka przed Ratuszem ma największy wpływ na wizerunek głogowskiego centrum. Ponadto należy stwierdzić fakt iż projekt miejscowego planu zagospodarowania dla przedmiotowego terenu został uzgodniony przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/158/19
Rady Miejskiej w Głogowie
z dnia 18 grudnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Głogowie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji, o których mowa w § 1, powierza się Prezydentowi Miasta Głogowa.