

UZASADNIENIE

do projektu uchwały Nr.....(Nr druku.....) Rady Miasta Lublin z dnia..... w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin Część III, przyjętego przez Radę Miasta Lublin w dniu 17 listopada 2005 r. - uchwała Nr 825/XXXV/2005 – uzasadnia, wykonana zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) analiza dotycząca zasadności przystąpienia do jego zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin. Z analizy tej wynika, że zmiana planu dla obszaru oznaczonego w załączniku Nr 1 do projektu niniejszej uchwały jest zasadna.

Celem zmiany przedmiotowego planu jest stworzenie możliwości wykorzystania w większym zakresie tych terenów na cele inwestycyjne (zainwestowanie kubaturowe) z równoczesnym zachowaniem ekologicznych i krajobrazowych walorów naturalnych obszaru. Wpłyne to także na poprawę wizerunku tej części Miasta, co będzie skutkowało podniesieniem standardu życia jego mieszkańców.

„Echo Investment” S.A. z siedzibą w Kielcach przy Al. Solidarności 36, zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym w Kielcach Wydział X Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000007025 – zwana dalej „Echo” - która jest właścicielem nieruchomości położonej w Lublinie przy ulicy Poligonowej, w rejonie tzw. Górek Czechowskich, oznaczonej jako działki ewidencyjne numer 1/9,1/10,1/8 i 1/81, o powierzchni 1.135.299 m², zwanej dalej „Nieruchomością”, zamierza na tym terenie zrealizować następujące przedsięwzięcia inwestycyjne:

- a) Centrum handlowo-rozrywkowo-usługowe, zwane dalej Centrum, zawierające obiekty handlowe o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² (słownie: czterysta m²) i powyżej 2.000 m² (dwa tysiące m²) ale nie więcej niż 80.000 m² (osiemdziesiąt tysięcy m²), powierzchni sprzedaży zlokalizowane w obszarze położonym w południowo zachodniej części Nieruchomości, którego realizacja połączona będzie z przebudową układu komunikacyjnego, jako niezbędnego elementu obsługi Centrum;
- b) Park rekreacyjno-krajobrazowy o charakterze miejskim, zwany dalej Parkiem, o powierzchni nie mniejszej niż 70 ha (siedemdziesiąt ha), w obszarze wyznaczonym zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- c) Zespół obiektów usługowo-biurowych, jako dopełnienie funkcjonalne oferty Centrum, zlokalizowany w obszarze położonym przy ulicy Poligonowej, na wzniesieniu leżącym na północ od Centrum (jako ewentualny etap Inwestycji razem z Centrum).

W celu realizacji ww. zamierzeń niezbędna jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o co wnosi Inwestor. Dla zabezpieczenia zrealizowania przez Inwestora i na jego koszt przebudowy układu komunikacyjnego, związanego z ww. Inwestycją oraz doprowadzenia do realizacji zobowiązań w zakresie urządzenia Parku, Miasto przystąpiło do negocjacji z Echo w tym zakresie. W dniu 12 listopada 2007 roku Echo Investment S.A. podpisało jednostronnie tekst porozumienia, zgodnie z którym w szczególności:

I. Inwestor zobowiązuje się do realizacji ww. zamierzeń inwestycyjnych.

II. Echo zobowiązuje się:

- 1) przygotować koncepcję oraz pełną dokumentację techniczną wraz z pozwoleniem na budowę na przebudowę układu komunikacyjnego w bezpośrednim otoczeniu planowanego Centrum oraz istniejącego skrzyżowanie Al. Solidarności z Al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha, wg poniższego zakresu rzeczowego:
 - a) przebudowa istniejącego skrzyżowania Al. Solidarności z Al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha w formie dwupoziomego węzła przeprowadzającego jezdnie główne Al. Solidarności nad istniejącym skrzyżowaniem wraz z przebudową tego skrzyżowania stosownie do potrzeb wywołanych prognozowanym natężeniem ruchu,
 - b) przesunięcie istniejącego włączenia ul. Północnej do ul. Gen. Bolesława Ducha w kierunku północnym,
 - c) przebudowa istniejących odcinków ulic Gen. Bolesława Ducha i Poligonowej wraz z przebudową istniejącego skrzyżowania ul. Gen. Bolesława Ducha z ul. Poligonową na odcinku od węzła Al. Solidarności z Al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha do ostatniego zjazdu na teren planowanego Centrum (zwaną dalej łącznie „Przebudową Układu Komunikacyjnego”).
- 2) przeprowadzić realizację Przebudowy Układu Komunikacyjnego, w zakresie rzeczowym określonym powyżej i **ponieść w całości koszty tej przebudowy**, stosownie do art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.), za wyjątkiem kosztów przejęcia na rzecz Miasta gruntów, z wyłączeniem gruntów stanowiących własność Echo, niezbędnych do przebudowy podstawowego układu drogowego, w zakresie rzeczowym, o którym mowa powyżej.
- 3) oddać do użytkowania Przebudowany Układ Komunikacyjny **przed oddaniem do użytku Centrum**, nie później niż w terminie 36 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały Rady Miasta Lublin zatwierdzającej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) zakończyć proces realizacyjny Parku, wchodzącego w skład planowanej Inwestycji na Nieruchomości, w terminie 36 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały Rady Miasta Lublin zatwierdzającej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

III. Po zakończeniu inwestycji Przebudowy Układu Komunikacyjnego, o której mowa powyżej, Echo zobowiązuje się **przenieść nieodpłatnie** na rzecz Miasta całość układu drogowego wraz z gruntami stanowiącymi własność Echo, zajętych na ten cel w sposób uzgodniony przez Strony.

IV.

1. W przypadku niedotrzymania przez Echo terminu określonego na zakończenie procesu realizacji przebudowy układu komunikacyjnego, Echo będzie zobowiązane do zapłaty na rzecz Miasta kary umownej w wysokości 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za jeden dzień opóźnienia.
2. W przypadku niedotrzymania przez Echo terminu określonego na zakończenie procesu realizacji Parku, Echo będzie zobowiązane do zapłaty na rzecz Miasta kary umownej w wysokości 5.000 zł (słownie: pięć tysięcy złotych) za jeden dzień opóźnienia.
3. W przypadku nie oddania do użytku całości inwestycji drogowej, o której mowa powyżej w terminie 48 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały Rady Miasta Lublin zatwierdzającej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Miasto może odstąpić od Porozumienia oraz umowy Drogowej. W takim przypadku Echo zapłaci Miastu karę umowną w wysokości 60.000 000 zł (sześćdziesiąt milionów złotych).
4. W przypadku nie zakończenia procesu realizacyjnego Parku w terminie 48 miesięcy od daty wejścia w życie uchwały Rady Miasta Lublin zatwierdzającej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Miasto może odstąpić od Porozumienia. W takim przypadku Echo zapłaci Miastu karę umowną w wysokości 20.000 000 zł (słownie: dwadzieścia milionów złotych).
5. Echo zobowiązuje się do zapłaty kar umownych, o których mowa powyżej, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia mu wezwania do zapłaty. W przypadku opóźnienia płatności kary umownej naliczane będą odsetki ustawowe.

Z uwagi na fakt, iż rozpoczęcie przez Inwestora realizacji ww. Inwestycji jest obwarowane koniecznością uzyskania szeregu decyzji i zezwoleń, określone w pkt II i IV terminy nie będą bieły w czasie trwania postępowań administracyjnych niezbędnych do realizacji Inwestycji i Przebudowy Układu Komunikacyjnego, prowadzonych przy zachowaniu ze strony Echo zasad profesjonalnego działania i terminów określonych w Porozumieniu na złożenie stosownych wniosków.

V. Echo zobowiązuje się, iż przed pełną realizacją całej Inwestycji, nie dokona zbycia lub oddania w posiadanie na rzecz innego podmiotu (np. w najem, dzierżawę, użyczenie) całości lub części Nieruchomości, z zastrzeżeniem postanowień poniższych.

1. Echo może dokonać przeniesienia Nieruchomości w całości bądź części na rzecz spółek celowych Echo (w których Echo będzie pośrednio bądź bezpośrednio właścicielem 100 % udziałów), razem z przeniesieniem praw i obowiązków z niniejszego Porozumienia na tę spółkę, jeżeli:
 - a) Echo poręczy w całości za zobowiązania spółki celowej, na rzecz której zostanie przeniesione prawo własności Nieruchomości i prawa i obowiązki wynikające z niniejszego Porozumienia;albo
 - b) Miasto wyrazi pisemnie zgodę na przeniesienie Nieruchomości wraz z przeniesieniem praw i obowiązków wynikających z Porozumienia.
2. Zobowiązanie, o którym mowa powyżej nie dotyczy umów najmu, dzierżawy bądź użyczenia lokali lub pomieszczeń w realizowanym Centrum bądź zespole usługowo - biurowym, jak

również zbycia czy użyczenia części Nieruchomości przedsiębiorstwom energetycznym bądź wodociągowym w związku z umowami na przyłączenie Inwestycji do sieci jak również innych podobnych czynności jeśli okażą się niezbędne do realizacji Inwestycji.

3. W przypadku naruszenia postanowień powyżej – Echo zapłaci Miastu karę umowną w wysokości odpowiadającej wartości rynkowej Nieruchomości lub jej części podlegającej obrotowi, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia mu wezwania do zapłaty. W przypadku opóźnienia płatności kary umownej naliczane będą odsetki ustawowe.

VI. Na zabezpieczenie roszczeń z tytułu kar umownych, o których mowa w Porozumieniu, Echo dostarczy Miastu:

- 1) w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszego Porozumienia weksel własny in blanco z deklaracją wekslową upoważniającą Miasto do wypełnienia weksla kwotą należnych Miastu kar umownych do maksymalnej kwoty 80 milionów złotych;
- 2) w terminie 2 tygodni od złożenia wniosku o wydanie pozwolenia na budowę Centrum gwarancję bankową, zaakceptowaną przez Miasto.

VII.

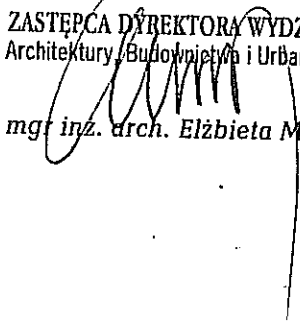
1. W przypadku gdyby uchwała Rady Miasta Lublina w sprawie zmiany planu miejscowego, w zakresie o jakiej mowa w niniejszej Umowie w terminie 36 miesięcy od dnia podpisania Porozumienia nie weszła w życie i nie stała się prawem miejscowym, Echo będzie uprawnione do odstąpienia od Porozumienia. W takim przypadku żadna ze Stron nie będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz drugiej Strony jakichkolwiek odszkodowań lub rekompensat, w tym Miasto nie będzie zobowiązane do zwrotu kosztów jakie poniosło Echo na zadania określone w Porozumieniu.
2. W przypadku gdyby Echo nie uzyskało prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji w terminie 24 miesięcy od dnia, w którym weszła w życie i stała się prawem miejscowym uchwała Rady Miasta Lublina w sprawie uchwalenia zmiany planu miejscowego, Echo będzie uprawnione do odstąpienia od Porozumienia. W takim przypadku żadna ze Stron nie będzie zobowiązana do zapłaty na rzecz drugiej Strony jakichkolwiek odszkodowań lub rekompensat, a także kosztów jakie poniosło Echo na zadania określone w niniejszym Porozumieniu.
3. W przypadku gdyby Echo nie dotrzymało swoich zobowiązań opisanych w Porozumieniu wówczas Echo nie będzie uprawnione do odstąpienia od Umowy.
4. W przypadku gdy Echo odstąpi od Porozumienia z przyczyn i na zasadach określonych w ust. 2 powyżej, a następnie w okresie kolejnych 5 lat od dnia odstąpienia od Porozumienia uzyska pozwolenie na budowę Centrum i rozpocznie realizację Centrum (przez co rozumie się odpowiedni wpis do dziennika budowy), Echo zobowiązane będzie do wykonania obowiązków (świadczeń), o których mowa w Porozumieniu (przebudowa układu

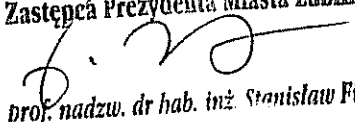
drogowego, realizacja Parku) w terminie 24 miesiące od daty uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę Centrum, a w przypadku gdy przed tym terminem Miasto zrealizuje przebudowę układu drogowego, we własnym zakresie Echo zobowiązuje się do pokrycia Miastu kosztów wykonania tej przebudowy w kwocie 60 milionów złotych, płatne na podstawie stosownej noty księgowej w terminie 30 dni od daty jej otrzymania.

Dokonanie zmian planu w zakresie o jakim mowa powyżej, nie naruszy podstawowej jego struktury. Dla terenów położonych poza granicami obszaru przewidzianego do zmiany planu, utrzymane zostają ustalenia planistyczne obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin -część III. Równoległe z pracami nad zmianą planu prowadzone będą prace nad aktualizacją Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin, w celu zachowania zgodności ustaleń planistycznych – zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wraz ze sporządzeniem analizy przygotowano również materiały geodezyjne niezbędne do opracowania zmiany przedmiotowego planu.

Zmiana planu wymaga wszczęcie procedury formalno-prawnej w trybie określonym przepisami art. 14 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – co wypełnia niniejsza uchwała.

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU
Architektury, Budownictwa i Urbanistyki


mgr inż. arch. Elżbieta Mącik

Zastępca Prezydenta Miasta Lublin

prof. nadzw. dr hab. inż. Stanisław Fic