

Projekt

z dnia 31 marca 2011 r.

22. 03. 2011

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA LUBLIN**

z dnia 31 marca 2011 r.

**w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin -
część III w rejonie ulic: Poligonowej i Gen. B. Ducha.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.z 2001r. Nr 142, poz.1591 ze zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miasta Lublin uchwała co następuje:

§ 1. 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III w rejonie ulic: Poligonowej i Gen. B. Ducha, przyjętego uchwałą Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005r.

2. Zakres prac planistycznych w obszarze opracowania zmian planu obejmować będzie w szczególności:

- korektę funkcjonalno - przestrzenną obszaru wyznaczonego na załączniku graficznym z uwzględnieniem powiązań przyrodniczych oraz sąsiedztwa terenów parkowo - rekreacyjnych,
- określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych,
- dostosowanie ustaleń planistycznych do potrzeb nowego zagospodarowania oraz wymogów obowiązującego prawa (art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

3. Granice terenów objętych zmianą planu oznaczono na kopii rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin – część III – stanowiącej załącznik graficzny, będący integralną częścią niniejszej uchwały.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Lublin.

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Lublin

Piotr Kowalczyk

Prezydent Miasta Lublin

dr Krzysztof Żuk

ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Zbigniew Dubiel

radca prawny

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 w rejonie ulic: Poligonowej i Gen. B. Ducha.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin część III, przyjętego przez Radę Miasta Lublin w dniu 17 listopada 2005r. – uchwała Nr 825/XXXV/2005 – uzasadnia, wykonana zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - analiza zasadności przystąpienia do jego zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Z analizy wynika, że zmiana planu dla obszaru oznaczonego w załączniku do projektu niniejszej uchwały jest zasadna w zakresie opisanym w § 1 projektu niniejszej uchwały oraz że wymaga zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Celem zmiany przedmiotowego planu jest stworzenie możliwości wykorzystania w większym zakresie tych terenów na cele inwestycyjne (możliwość realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², dużych obiektów handlowych). W dniu 22 marca 2011 roku strony uzgodniły i parafowały projekt umowy w sprawie zasad zagospodarowania terenu przy ul. Gen. Ducha i Poligonowej i przeznaczenia tych terenów pod zabudowę, oraz zabezpieczenie części Górek Czechowskich jako terenów zieleni miejskiej z jednoczesnym ustaleniem obowiązków Inwestora (Echo) związanych z przebudową układu komunikacyjnego. Kopia projektu umowy stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia. Należy podkreślić, iż uzgodnienie i parafowanie projektu ww. Umowy nie oznacza jej zawarcia, to może nastąpić po podjęciu przedmiotowej uchwały i wymaga dodatkowych oświadczeń stron w tym zakresie. Należy podnieść w szczególności, iż projekt umowy przewiduje zobowiązanie Echo do sfinansowania przebudowy układu drogowego w następującym zakresie: a) przebudowa ulic Gen. Bolesława Ducha oraz Poligonowej w zakresie pokazanym na Załączniku nr 2 do niniejszej Umowy; b) przebudowa istniejącego skrzyżowania Al. Solidarności z Al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha w zakresie pokazanym na Załączniku nr 2 do niniejszej Umowy; w kwocie 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) złotych, jednakże pod warunkiem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości zgodnych z założeniami przestrzennymi, o których mowa w Umowie. Na zabezpieczenie roszczeń Miasta wobec Echo, o których mowa powyżej, dotyczących sfinansowania przebudowy układu drogowego, Echo przy podpisaniu umowy przedłoży weksel własny in blanco z deklaracją wekslową upoważniającą Miasto do wypełnienia weksla do maksymalnej kwoty 60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) złotych w sytuacji braku zapłaty wystawionych przez Miasto faktur zgodnie z zapisami powyżej. Nadto Echo zobowiązuje się do sprzedaży, zaś Miasto do kupna Nieruchomości o obszarze około 703.000,00 m², przeznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym pod realizację terenów zieleni i terenów otwartych za cenę wyliczoną w oparciu o stawkę 10,75 złotych netto za 1 m² tj. za stawkę za jaką Echo nabyło te nieruchomości. Echo zobowiązuje się, także, na zasadach określonych w projekcie ww. Umowy, iż przed wejściem w życie uchwały Rady Miasta Lublin o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie opisanym w Umowie, nie dokona zbycia lub oddania w posiadanie na rzecz innego podmiotu (np. w najem, dzierżawę, użyczenie) całości lub części Nieruchomości objętej zmianą planu. W przypadku naruszenia przedmiotowego zobowiązania – Echo zapłaci Miastu karę umowną w wysokości 40 000 000 (czterdzieści milionów) złotych, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia mu wezwania do zapłaty. W przypadku opóźnienia płatności kary umownej naliczane będą odsetki ustawowe. Zapłata kary umownej, o której mowa w powyżej, jak też ewentualne zbycie lub oddanie w posiadanie na rzecz innego podmiotu (np. w najem, dzierżawę, użyczenie) całości lub części Nieruchomości, po wejściu w życie uchwały Rady Miasta Lublin o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie opisanym w Umowie - nie zwalnia Echo z obowiązku sfinansowania przebudowy układu drogowego w pełnym zakresie, na zasadach określonych przedmiotową umową. Szczegóły dotyczące ww. zobowiązań stron zawarte są ww. Projekcie umowy załączonym do niniejszego uzasadnienia.

Zakres prac planistycznych w obszarze opracowania zmian planu obejmować będzie w szczególności: korektę funkcjonalno - przestrzenną obszaru wyznaczonego na załączniku graficznym z uwzględnieniem powiązań przyrodniczych oraz sąsiedztwa terenów parkowo - rekreacyjnych, określenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych, dostosowanie ustaleń planistycznych do

potrzeb nowego zagospodarowania oraz wymogów obowiązującego prawa (art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Dokonanie zmiany 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.

Zgodnie ze wspomnianą analizą i wnioskami z niej wypływającymi, równoległe z pracami nad zmianą planu prowadzone będą prace nad zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin, w celu doprowadzenia do zgodności planu z ustaleniami studium – zgodnie z wymogami art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wraz ze sporządzeniem analizy przygotowano również materiały geodezyjne niezbędne do opracowania zmiany przedmiotowego planu. Zmiana planu wymaga wszczęcia procedury formalno - prawnej w trybie określonym przepisami art. 14 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – co wypełnia niniejsza uchwała.

Załącznik do Uchwały Nr

Rady Miasta Lublin

z dnia 31 marca 2011 r.

Zalacznik.pdf

załącznik graficzny

Prezydent Miasta Lublin

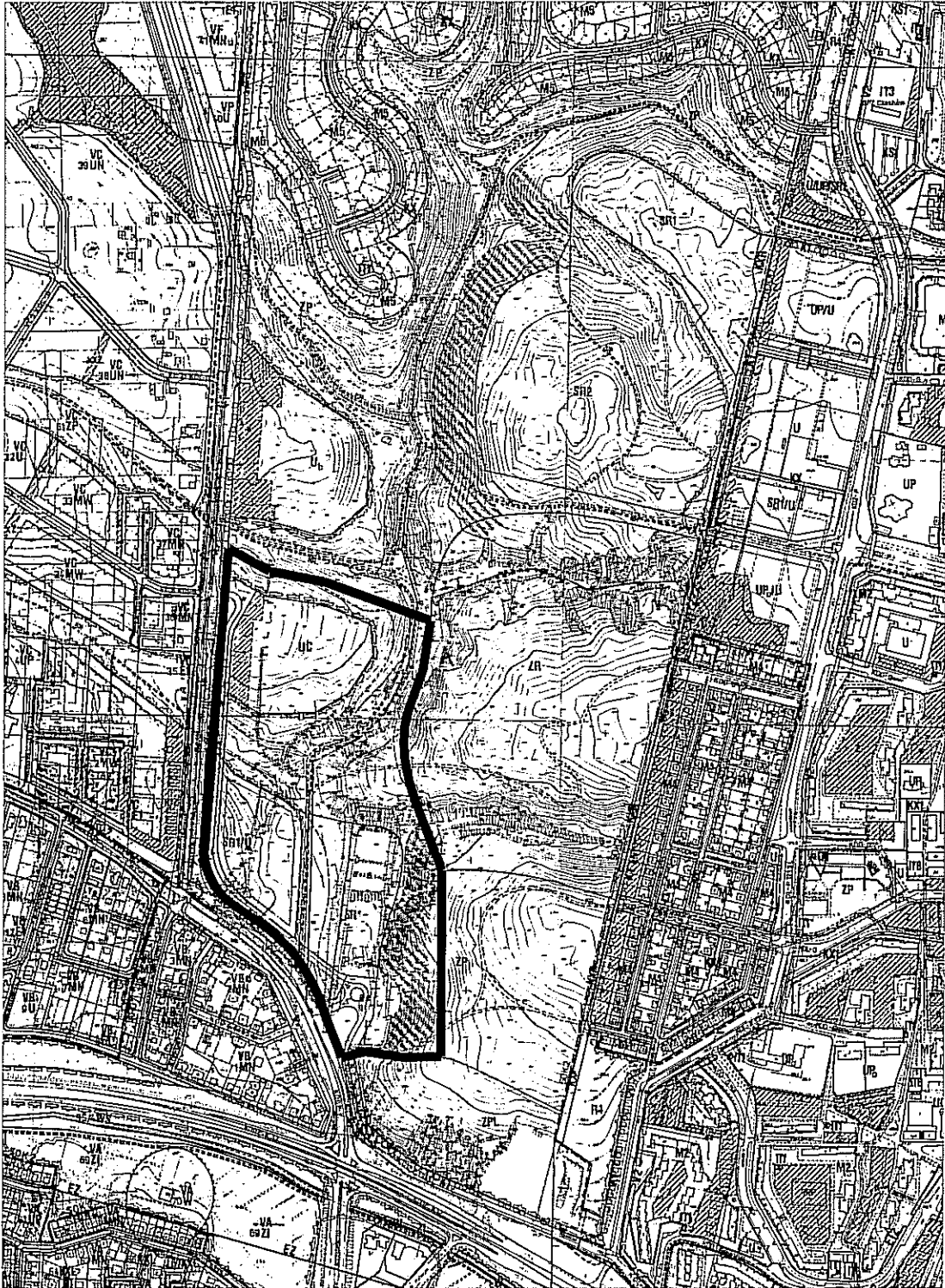
dr Krzysztof Żuk


ZASTĘPCA DYREKTORA

Wydziału Planowania

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska


Załącznik
do Uchwały nr/2011
Rady Miasta Lublin
z dnia2011 r.



 – granica opracowania zmiany planu
ZASTĘPCA DYREKTORA
Wydziału Planowania

mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska

Prezydent Miasta Lublin


dr Krzysztof Żuk

Projekt

UMOWA

zawarta w dniu []2011 roku w Lublinie pomiędzy:

1. „Echo Investment” S.A. z siedzibą w Kielcach przy Al. Solidarności 36, zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców w Sądzie Rejonowym w Kielcach Wydział X Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000007025, o kapitale zakładowym subskrybowanym i opłaconym 21.000.000 zł, NIP 657-023-09-12, reprezentowaną przy podpisaniu niniejszej Umowy przez pełnomocników:

[],

[],

zwaną dalej „Echo”;

a

2. Gminą Lublin, z siedzibą w Lublinie przy ul. Pl. Króla Władysława Łokietka 1, 20-109 Lublin, reprezentowaną przy podpisaniu niniejszej Umowy przez:

.....,

zwaną dalej „Miastem”;

treści następującej:

PREAMBUŁA

Niniejszym Strony ustalają warunki na jakich może dojść do zagospodarowania terenu przy ul. Gen. Ducha i Poligonowej i przeznaczenia tych terenów pod zabudowę, oraz zabezpieczenie części Górek Czechowskich jako terenów zieleni miejskiej z jednoczesnym ustaleniem obowiązków Inwestora (Echo) związanych z przebudową układu komunikacyjnego.

§ 1

OŚWIADCZENIA ECHO

1. Echo oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Lublinie przy ulicy Poligonowej i ul. Gen. Ducha, oznaczonej jako działki ewidencyjne numer 1/14 (arkusz 4), 1/8

(arkusz 13), 1/10 (arkusz 10), 1/10 (arkusz 11), 1/167 (arkusz 12) i 1/82 (arkusz 13), o łącznej powierzchni 106.3491 ha,- zwanej dalej „Nieruchomością”.

2. Echo oświadcza, że ma w stosunku do części Nieruchomości plany inwestycyjne zmierzające do zrealizowania na części Nieruchomości obiektów z funkcją handlową, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² oraz ewentualnie obiektów z funkcją biurową.
3. W związku z zawarciem niniejszej Umowy będącej podstawą do rozpoczęcia procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umożliwiającej realizację zamierzeń inwestycyjnych Echo zobowiązuje się do sfinansowania realizacji inwestycji drogowych wynikających ze zmiany przeznaczenia części Nieruchomości na tereny inwestycyjne (z przeznaczeniem pod zabudowę określoną w § 3 poniżej).
4. Echo, stosownie do swego wniosku z dnia 3 lutego 2011 roku, wnosi o dokonanie zmian planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin.

OŚWIADCZENIA MIASTA

§ 2

1. Miasto oświadcza, że jednym z priorytetów w jego działaniach jest harmonijny rozwój Miasta Lublin w aspekcie społeczno-gospodarczym jak i przestrzennym, związany z poprawą estetyki miasta i ochroną tradycyjnych wartości krajobrazu miasta oraz rozwój infrastruktury drogowej na terenie Miasta Lublin.
2. Miasto oświadcza, że zainteresowane jest zdynamizowaniem zmian w przestrzeni miasta w okolicy tzw. Górek Czechowskich umożliwiającym z jednej strony zagospodarowanie terenów położonych wzdłuż ulic Generała Bolesława Ducha oraz Poligonowej, z drugiej strony zachowanie wartości przyrodniczych i krajobrazowych tzw. Górek Czechowskich i stworzenie tam terenów zieleni miejskiej.
3. Miasto oświadcza, że zmiana przeznaczenia części Nieruchomości na tereny o charakterze inwestycyjnym w sposób opisany w Umowie wymaga zmiany studium i planu zagospodarowania przestrzennego, a realizacja inwestycji, o której mowa w § 3, wymaga przebudowy istniejącego układu drogowego w bezpośrednim otoczeniu inwestycji, tj. ulic Gen. B. Ducha, Poligonowej oraz skrzyżowania Al. Solidarności z Al. Sikorskiego i ul. Gen. B. Ducha.

ZAŁOŻENIA PRZESTRZENNE

§ 3

1. Strony ustalają następujące założenia przestrzenne na obszarze części Nieruchomości, które będą podstawą dalszych prac planistycznych zmierzających do zmiany obowiązującego

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmiany studium w niezbędnym zakresie:

- a) część Nieruchomości, oznaczona na załączniku graficznym Nr 1, zakreślona kolorem czerwonym, zostanie przeznaczona pod funkcje handlu i usług, z możliwością lokowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² (dwa tysiące m²) (dużych obiektów handlowych) wraz z infrastrukturą towarzyszącą (drogi, parkingi, ciągi piesze, zielen przyobiektowa, itp.), umożliwiającą realizację na powyższej części Nieruchomości galerii handlowej wraz ze sklepami o łącznej powierzchni sprzedaży powyżej 65. 000 m², (sześćdziesiąt pięć tysięcy m²) - zwanej dalej „Centrum”;
 - b) zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą zawierać postanowienia określające formę i jakość zabudowy na terenie, dla którego będzie dokonywana zmiana planu.
2. Powyższe założenia będą realizowane w ramach procedury zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obowiązującego dla Nieruchomości i Studium w niezbędnym zakresie z uwzględnieniem powiązań przyrodniczych oraz stosownie do możliwości wynikających z obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa.
 3. Echo potwierdzi w drodze pisemnego oświadczenia, w terminie nie później niż na 30 dni przed planowaną datą postawienia pod obrady Rady Miasta Lublin projektu uchwały o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie opisanym w Umowie, iż projekt planu odpowiada założeniom przestrzennym, o których mowa w ust. 1 lit. a) powyżej.

ZOBOWIĄZANIA ECHO

§ 4

1. W związku z tym, że zmiana przeznaczenia części Nieruchomości na tereny inwestycyjne (z przeznaczeniem pod zabudowę określoną w § 3 powyżej) wymaga przebudowy układu drogowego Echo zobowiązuje się do:
 - 1) sfinansowania przebudowy układu drogowego w następującym zakresie:
 - a) przebudowa ulic Gen. Bolesława Ducha oraz Poligonowej w zakresie pokazanym na Załączniku nr 2 do niniejszej Umowy;
 - b) przebudowa istniejącego skrzyżowania Al. Solidarności z Al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha w zakresie pokazanym na Załączniku nr 2 do niniejszej Umowy;
- w kwocie **60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) złotych**, jednakże pod warunkiem opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Nieruchomości zgodnych z założeniami przestrzennymi, o których mowa w § 3 niniejszej Umowy;

- 2) przekazania nieodpłatnie na rzecz Miasta, wraz z zawarciem niniejszej Umowy, opracowań projektowych (koncepcja wielowariantowa) dotyczących przebudowy układu komunikacyjnego w okolicach skrzyżowania Al. Solidarności z Al. Sikorskiego i ul. Gen. Bolesława Ducha z prawem do wykorzystania tej koncepcji do prowadzenia dalszych prac projektowych.
2. Finansowanie przebudowy układu drogowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 1) powyżej, następować będzie etapami, w zależności od zaawansowania prac drogowych poprzez zwrot kosztów związanych z realizacją inwestycji drogowych w kwocie **60.000.000 zł (sześćdziesiąt milionów) złotych** w ten sposób, iż Echo zobowiązuje się do przekazywania środków pieniężnych na rachunek bankowy Miasta w terminie do 10 dni od dnia przedłożenia przez Miasto faktury VAT wystawionej przez Gminę Lublin z tytułu usługi przyłączenia Centrum do sieci dróg publicznych i zapewnienia właściwej infrastruktury drogowej wraz z załączoną kserokopią faktury VAT wystawionej na Gminę Lublin przez wykonawcę robót związanych z przebudową układu drogowego.
 3. Za termin płatności zobowiązań Echo, o których mowa w ust. 2 powyżej, uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy Miasta.
 4. W przypadku uchybienia terminowi płatności, o którym mowa w ust. 2 powyżej, Echo zapłaci Miastu odsetki ustawowe za każdy jeden dzień opóźnienia. Po upływie 3 dni roboczych od daty płatności, o której mowa w ust. 2 powyżej, Miasto będzie uprawnione do dochodzenia tych należności z weksła, o którym mowa w ust. 5 poniżej, bez dodatkowych wezwań w tym zakresie.
 5. Na zabezpieczenie roszczeń Miasta wobec Echo, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, dotyczących sfinansowania przebudowy układu drogowego, Echo przy podpisaniu niniejszej umowy przedkłada weksel własny in blanco z deklaracją wekslową upoważniającą Miasto do wypełnienia weksla do maksymalnej kwoty **60.000.000 (sześćdziesiąt milionów) złotych** w sytuacji braku zapłaty wystawionych przez Miasto faktur zgodnie z ust. 2 powyżej.
 6. Opisane powyżej zobowiązania Echo do zwrotu kosztów przebudowy układu drogowego wyczerpują obowiązki wynikające z art. 16 ustawy o drogach publicznych i są traktowane jako niezbędne i konieczne nakłady do zrealizowania inwestycji Echo.

ZOBOWIĄZANIA MIASTA

§ 5

1. Miasto dołoży należytej staranności dla zapewnienia formalnych możliwości realizacji planów inwestycyjnych Echo, co będzie się objawiało między innymi poprzez:
 - 1) dokonanie wszelkich niezbędnych czynności zmierzających do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lublin wskazującego obszary Nieruchomości oznaczone na załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy, jako obszary dopuszczone pod zabudowę usługowo – handlową; z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o

powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² (dwa tysiące m²), zgodnie z założeniami przestrzennymi, o których mowa w § 3 ust. 1 powyżej;

2) dokonanie wszelkich niezbędnych czynności mających na celu doprowadzenie do podjęcia przez Radę Miasta Lublin uchwały o zmianie studium w granicach obejmujących teren Nieruchomości, w sposób opisany w § 3 powyżej;

3) sporządzenie projektu zmiany planu miejscowego w granicach obejmujących Nieruchomość, przewidującego obszary oznaczone na załączniku Nr 1 do niniejszej Umowy jako obszary dopuszczone pod zabudowę usługowo – handlową; z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m² (dwa tysiące m²), zgodnie z założeniami przestrzennymi, o których mowa w § 3 ust. 1 powyżej;

4) dokonanie wszelkich niezbędnych czynności mających na celu doprowadzenie do podjęcia przez Radę Miasta Lublin uchwały o zmianie planu miejscowego obejmującej obszar Nieruchomości, w sposób opisany w § 3 powyżej, w tym postawienie wniosków o podjęcie uchwał opisanych poniżej.

2. Czynności, o których mowa w ust. 1 powyżej, Miasto wykonywać będzie w sposób zgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i w terminach z niej wynikających, z tym, że wnioski o podjęcie uchwał: (i) o zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin przyjętego uchwałą Nr 359/XXII/2000 r. Rady Miejskiej w Lublinie dnia 13 kwietnia 2000 r. w zakresie dotyczącym Nieruchomości (a opisanym w §1) oraz (ii) uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin - część III, wyrażonego w postaci uchwały Nr 825/XXXV/2005 Rady Miasta Lublin z dnia 17 listopada 2005 r. w części dotyczącej Nieruchomości (a opisanej w § 1) zostaną postawione do porządku obrad na sesji Rady Miasta Lublin w terminie do 14 miesięcy od daty podjęcia uchwał: o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin oraz o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przedmiotowym zakresie.

3. Miasto zobowiązuje się do wykonania przebudowy układu drogowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 lit a) i b) i uzyskania niezbędnych zezwoleń na jego użytkowanie, w zakresie pokazanym na Załączniku nr 2 do niniejszej Umowy, w terminie uzgodnionym w umowie, która ma być zawarta zgodnie z § 7 ust. 3. W przypadku gdy Miasto nie zawrze umowy na wykonanie opisanego powyżej układu drogowego w terminie uzgodnionym przez Strony w umowie, o której mowa w § 7 ust. 3, wówczas Echo będzie uprawnione do wykonania przebudowy układu drogowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1 lit a) na własny koszt. W takim przypadku pomniejszeniu, o udokumentowaną wartość robót wykonanych przez Echo, ulegnie kwota sfinansowania przebudowy układu drogowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 1). Echo zapewni udział celem współpracy z Miastem w zakresie uzgadniania prac projektowych i wykonawczych układu drogowego, projektanta bądź konsultanta o odpowiednim przygotowaniu fachowym.

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA STRON

§ 6

1. Echo zobowiązuje się do sprzedaży, zaś Miasto do kupna części Nieruchomości zaznaczonej na Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy kolorem zielonym, o obszarze około **703.000,00 m²**, przeznaczonych w aktualnie obowiązującym planie miejscowym pod realizację terenów zieleni i terenów otwartych za cenę wyliczoną w oparciu o stawkę **10,75 złotych netto za 1 m²**.
2. Wraz z niniejszą Umową Strony zawierają, w formie aktu notarialnego, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, o której mowa w ust. 1 powyżej, przewidującą jej sprzedaż w terminie 30 dni od daty opublikowania uchwały Rady Miasta Lublin o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie opisanym w Umowie, z terminem zapłaty ceny wynoszącym 30 dni od daty zawarcia aktu notarialnego. W przypadku braku zapłaty ceny sprzedaży Echo będzie uprawnione do potrącenia ceny sprzedaży z kwoty zwracanych kosztów zgodnie z § 4 powyżej. Umowa przedwstępna będzie zawierała zapis, iż oświadczenie o odstąpieniu od niniejszej Umowy na zasadach w niej określonych, uprawniać będzie do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży oraz od niniejszej Umowy. Prawo odstąpienia będzie mogło być wykonane przez każdą ze Stron w terminie kolejnych 60 dni. 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 niniejszej Umowie.
3. Echo zobowiązuje się, iż przed wejściem w życie uchwały Rady Miasta Lublin o zmianie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie opisanym w Umowie, nie dokona zbycia lub oddania w posiadanie na rzecz innego podmiotu (np. w najem, dzierżawę, użyczenie) całości lub części Nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 z zastrzeżeniem postanowień poniższych.
4. Echo może dokonać przeniesienia własności Nieruchomości w całości bądź w części na rzecz spółek celowych Echo (w których Echo będzie pośrednio bądź bezpośrednio właścicielem 100 % udziałów), razem z przeniesieniem praw i obowiązków z niniejszej Umowy na tę spółkę, jeżeli Echo poręczy w całości za zobowiązania spółki celowej, na rzecz której zostanie przeniesione prawo własności Nieruchomości i prawa i obowiązki wynikające z niniejszej Umowy.
5. Zobowiązanie, o którym mowa w ust. 3 powyżej, nie dotyczy 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 oraz krótkotrwałego oddania w posiadanie (nie dłuższego niż 3 miesiące).
6. W przypadku naruszenia postanowień ust. 3 powyżej – Echo zapłaci Miastu karę umowną w wysokości **40 000 000 (czterdzieści milionów) złotych**, w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia doręczenia mu wezwania do zapłaty. W przypadku opóźnienia płatności kary umownej naliczane będą odsetki ustawowe.
7. Zapłata kary umownej, o której mowa w ust. 6 powyżej, jak też ewentualne zbycie lub oddanie w posiadanie na rzecz innego podmiotu (np. w najem, dzierżawę, użyczenie) całości lub części Nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1, po wejściu w życie uchwały Rady Miasta Lublin o

zmianie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie opisanym w Umowie - nie zwalnia Echo z obowiązku sfinansowania przebudowy układu drogowego w pełnym zakresie, o jakim mowa w § 4 powyżej, na zasadach określonych niniejszą Umową oraz umową, o której mowa w §7 ust. 3 poniżej, z zastrzeżeniem ust. 4 powyżej.

KLAUZULA ZWALNIAJĄCA

§ 7

1. Strony postanawiają, że w przypadku gdyby:

- 1) nie została podjęta uchwała Rady Miasta Lublin w sprawie zmiany planu miejscowego i zmiany Studium, w zakresie o jakim mowa w niniejszej Umowie, w terminie 14 miesięcy od podjęcia uchwał: o przystąpieniu do zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Lublin oraz o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) Wojewoda Lubelski stwierdził nieważność uchwały Rady Miasta Lublin w sprawie zmiany planu miejscowego, w zakresie o jakim mowa w niniejszej Umowie w całości lub w części

każda ze Stron będzie uprawniona do odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie kolejnych 3 miesięcy. 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 niniejszej Umowie.

2. W przypadku gdy żadna ze Stron nie odstąpi od niniejszej Umowy zgodnie z postanowieniami powyższymi wówczas termin na podjęcie uchwały przez Radę Miasta Lublin w sprawie zmiany planu miejscowego, w zakresie o jakim mowa w niniejszej Umowie ulegnie przedłużeniu o 6 miesięcy w stosunku do terminu podanego powyżej. W przypadku gdyby uchwała Rady Miasta Lublin w sprawie zmiany planu miejscowego, w zakresie o jakim mowa w niniejszej Umowie, w tym dodatkowym terminie nie weszła w życie i nie stała się prawem miejscowym, każda ze Stron będzie uprawniona do odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie kolejnych 3 miesięcy. 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 niniejszej Umowie.

3. Strony zobowiązują się w do rozpoczęcia i prowadzenia negocjacji w terminie do 12 miesięcy od daty zawarcia niniejszej Umowy w celu uzgodnienia i zawarcia umowy regulującej szczegóły dotyczące realizacji robót drogowych, o których mowa w § 5 ust. 3 oraz finansowania przez Echo przebudowy układu drogowego, zgodnie z postanowieniami § 4 i z uwzględnieniem zapisów zawartych w niniejszej Umowie, w szczególności ustalenia zasad współpracy, harmonogramu robót drogowych w kontekście powiązania z harmonogramem realizacji Centrum, zasad włączenia Centrum w projektowaną sieć dróg publicznych, zasad uzgadniania rozwiązań projektowych ul. Gen. B. Ducha i ul. Poligonowej. W przypadku nieuzgodnienia przedmiotowej umowy w terminie do 12 miesięcy od daty zawarcia niniejszej Umowy każda ze

Stron będzie uprawniona do odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie kolejnych 60 dni, bez jakichkolwiek roszczeń z obu Stron, za wyjątkiem zobowiązania Echo, o którym mowa w ust. 4 poniżej. W takim przypadku Miasto nie będzie zobowiązane do zwrotu kosztów jakie poniosło Echo na zadania określone w niniejszej Umowie.

4. W przypadku gdyby którakolwiek ze Stron odstąpiła od niniejszej Umowy na podstawie ust. 3 powyżej Echo zapłaci Miastu na poczet kosztów prac nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i zmianą Studium w zakresie opisanym w Umowie w zryczałtowanej kwocie **300 000 (trzysta tysięcy) złotych**, w terminie 30 dni od daty wezwania przez Miasto do zapłaty. W przypadku opóźnienia w płatności Echo zapłaci Miastu odsetki ustawowe za każdy jeden dzień opóźnienia.

ZAKRES UMOWY

§ 8

Umowa wraz z załącznikami, które stanowią jego integralną część, w zakresie spraw nią objętych, jest jedynym porozumieniem czy umową pomiędzy Stronami dotyczącą zagospodarowania Nieruchomości i zastępuje wszelkie wcześniejsze oświadczenia, porozumienia i umowy. Strony potwierdzają, że Porozumienie zawarte pomiędzy nimi w dniu 19 listopada 2007 roku nie obowiązuje i nie nakłada na Strony jakichkolwiek zobowiązań ani nie wywołuje jakichkolwiek roszczeń pomiędzy Stronami.

EGZEMPLARZE UMOWY

§ 9

Umowa jest sporządzona w 4 jednobrzmiących egzemplarzach - po 2 odpowiednio dla Miasta i dla Echo.

WAŻNOŚĆ UMOWY

§ 10

1. Jeśli jakiegokolwiek części postanowień lub postanowienia niniejszej Umowy, zostałyby uznane przez obie Strony, sąd lub inną właściwą władzę za nieważne lub nie nadające się do wykonania w całości lub części, inne postanowienia Umowy i pozostałe części kwestionowanych postanowień pozostaną w mocy.
2. W odniesieniu do postanowień uznanych za nieważne lub nie nadające się do wykonania, Strony będą negocjować w dobrej wierze, w granicach obiektywnej wykonalności, zastępcze postanowienia ważne i nadające się do wykonania, odzwierciedlające pierwotną wolę Stron.

ZMIANY UMOWY

§ 11

Postanowienia Umowy oraz załączników do niej dołączonych mogą być zmieniane przez Strony wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

PRAWO WŁAŚCIWE

§ 12

W zakresie nie uregulowanym niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o drogach publicznych.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 13

Ewentualne spory wynikłe na tle postanowień niniejszej Umowy strony zobowiązują się rozstrzygać polubownie. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia sporu, właściwym do jego rozpatrzenia będzie Sąd właściwy miejscowo dla strony pozwanej.

Umowa zawiera następujące załączniki:

Załącznik nr 1:

Załącznik graficzny

Załącznik nr 2






Załącznik graficzny - Zakres przebudowy układu komunikacyjnego

Miasto:

Echo:

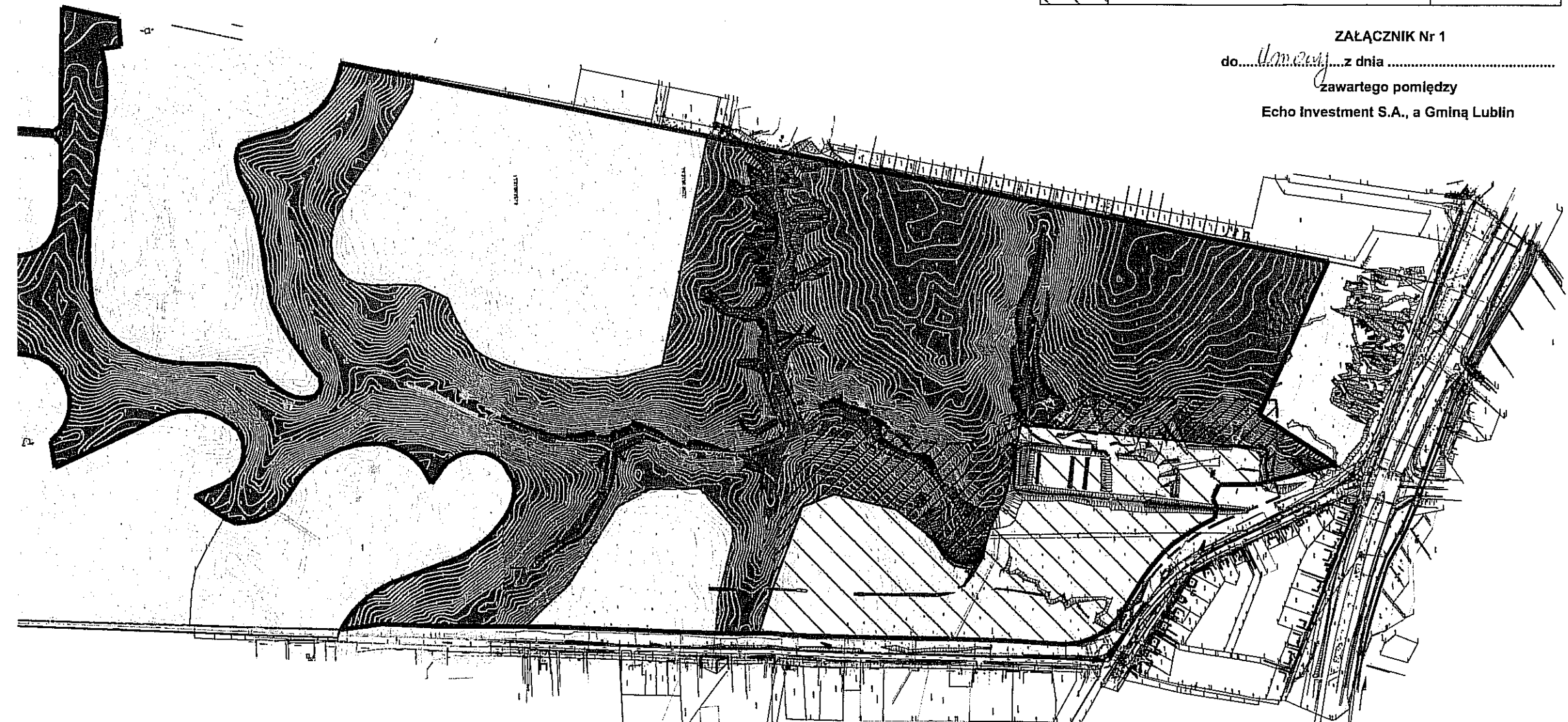
[]

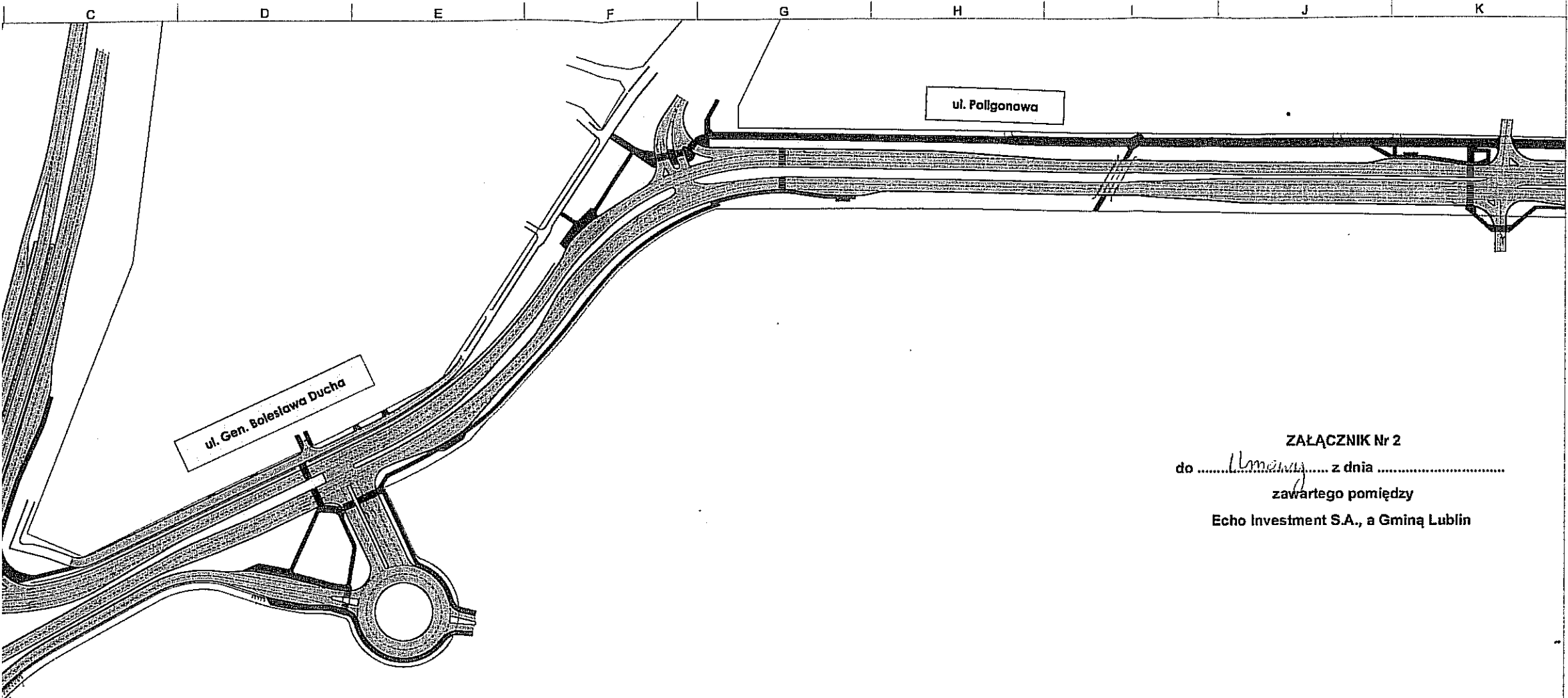
KONTRASYGNATA SKARBNIKA MIASTA

Oznaczenia Graficzne	Powierzchnia
 GRANICE NIERUCHOMOŚCI ECHO INVESTMENT S.A.	106,3491 ha
 OBSZAR NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONY DO ZBYCIA NA RZECZ GMINY LUBLIN	ok.70,00 ha
 GRANICE WNIOSKU O ZMIANĘ MPZP	
 OBSZAR NIERUCHOMOŚCI W GRANICACH WNIOSKU O ZMIANĘ MPZP PRZEZNACZONY POD TERENY ZIELONE	
 OBSZAR NIERUCHOMOŚCI W GRANICACH WNIOSKU O ZMIANĘ MPZP PRZEZNACZONY NA FUNKCJE USŁUGOWE, Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M2 (DUŻYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH); WRAZ Z INFRASTRUKTURĄ TOWARZYSZĄCĄ (DROGI, PARKINGI, CIĄGI PIESZE, ZIELEŃ PRZYOBIEKTOWA, itp.)	

ZALĄCZNIK Nr 1
do.....*14.05.2017*.....z dnia
zawartego pomiędzy
Echo Investment S.A., a Gminą Lublin

[Handwritten signature]
[Handwritten mark]





ZAŁĄCZNIK Nr 2
do*Uchwały*..... z dnia
zawartego pomiędzy
Echo Investment S.A., a Gminą Lublin

LEGENDA:

.....
.....