

UMOWA URBANISTYCZNA

zawarta w dniu2026 roku w Pasłęku, pomiędzy:

Gminą Pasłęk, z siedzibą przy Placu świętego Wojciecha 5, 14-400 Pasłęk, REGON 170748146, NIP 578-30-52-813, reprezentowaną przez Panią Elżbietę Teresę Wasiuk - Burmistrza Pasłęka, przy kontrasygnacie Pani Bożeny Adamczyk – Skarbnika Gminy, zwaną dalej „**Gminą**”,

a

PV Krasin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, z siedzibą przy Placu Władysława Andersa 5, 61-894 Poznań, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0001074337, NIP 525-29-83-950, REGON 527159646, w imieniu której działa....., zwaną dalej „**Inwestorem**”,

zwanymi w dalszej części umowy łącznie „**Stronami**”.

PREAMBUŁA

Działając na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 7, art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.), w związku z wnioskiem Inwestora (Spółki pod firmą PV Krasin Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) z dnia 7 sierpnia 2026 roku w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów farmy fotowoltaicznej „Krasin” w obrębie Krasin i Rydzówka, gmina Pasłęk oraz Uchwałą Nr VII/83/26 Rady Miejskiej w Pasłęku z dnia 13 sierpnia 2026 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów farmy fotowoltaicznej „Krasin” w gminie Pasłęk, po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów farmy fotowoltaicznej „Krasin” w gminie Pasłęk (dalej: „**Zintegrowany Plan Inwestycyjny**”),

STRONY ZAWARŁY UMOWĘ O NASTĘPUJĄCEJ TREŚCI:**§ 1.**

1. Strony oświadczają, iż dnia 7 sierpnia 2026 roku do Burmistrza Pasłęka wpłynął wniosek Spółki pod firmą PV Krasin sp. z o.o., z siedzibą przy Placu Władysława Andersa 5, 61-894 Poznań, w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów farmy fotowoltaicznej „Krasin” w obrębie Krasin i Rydzówka, gmina Pasłęk, obejmującego obszar inwestycji głównej, o której mowa w ust. 2 oraz obszar inwestycji uzupełniającej, o której mowa w ust. 3.
2. Inwestycję główną, w rozumieniu przedmiotowej umowy urbanistycznej, stanowi budowa farm fotowoltaicznych bez ograniczeń w zakresie maksymalnych mocy przyłączeniowych wraz z pełnym uzbrojeniem terenu w niezbędne sieci infrastruktury technicznej oraz możliwością lokalizacji magazynów energii, na terenie działek nr 42/2, 5/1, 34/27, 40, 38, 34/19, 35/3, 42/3, 39, 34/15, 34/26, 37, 41/1 w obrębie Krasin oraz działek nr 10/2, 3/1, 5/2, 10/1, 12, 13/2, 5/3, 11, 5/1, 6, 5/6 w obrębie Rydzówka, zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy.
3. Inwestycję uzupełniającą, w rozumieniu przedmiotowej umowy urbanistycznej, stanowi budowa i/lub przebudowa drogi gminnej, obejmująca część działki nr 159 w obrębie Krasin, będącej własnością Gminy Pasłęk, na terenie określonym na załączniku nr 3 do niniejszej umowy. Inwestycja uzupełniająca przewiduje podział geodezyjny działki nr 159, obręb Krasin oraz nadanie nowo wydzielonej działce parametrów technicznych odpowiadających drogom klasy lokalnej L o nawierzchni bitumicznej.
4. Przedmiotem niniejszej umowy jest ustalenie wzajemnych zobowiązań Inwestora i Gminy w zakresie realizacji inwestycji uzupełniającej w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów farmy fotowoltaicznej „Krasin” w gminie Pasłęk.

§ 2.

1. W ramach niniejszej umowy urbanistycznej Inwestor zobowiązuje się do:
 - a) realizacji inwestycji uzupełniającej zgodnie ze sztuką budowlaną dla tego rodzaju inwestycji oraz pokrycia wszystkich kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy, w tym: kosztów przygotowania formalno – prawnego inwestycji, wszelkich kosztów związanych z doprowadzeniem nowo wydzielonej działki do parametrów technicznych odpowiadających drogom klasy lokalnej o nawierzchni bitumicznej – kosztów robót budowlanych i usług związanych z budową inwestycji, oraz innych kosztów niezbędnych do realizacji inwestycji uzupełniającej;
 - b) pokrycia poniesionych przez Gminę udokumentowanych kosztów związanych z procedowaniem Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, o którym mowa w niniejszej Umowie, w tym w szczególności

- przeprowadzenia prac planistycznych składających się na procedurę sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz opracowania wymaganych przepisami prawa dokumentów i opracowań, w tym: kosztów ogłoszeń prasowych oraz posiedzeń Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej;
- c) pokrycia całości poniesionych przez Gminę kosztów realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r., poz. 538 ze zm.) związanych bezpośrednio z uchwaleniem przedmiotowego Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego i realizacją inwestycji uzupełniającej.
2. Gmina zobowiązuje się do zawarcia umowy nieodpłatnego użyczenia działki nr 159, obręb Krasin, na okres niezbędny do realizacji inwestycji uzupełniającej realizowanej przez Inwestora, przy czym wskazuje się, że termin zakończenia realizacji inwestycji uzupełniającej nie może przekraczać terminu zakończenia realizacji inwestycji głównej (tj. oddania inwestycji głównej do użytkowania).
 3. Strony zgodnie ustalają, iż ustalenie zakresu niezbędnych prac, parametrów jakie powinna spełnić droga oraz dokładne terminy jej realizacji zostaną ustalone przez Inwestora w porozumieniu z Gminą w formie odrębnej umowy, przy czym ustalenia te nie mogą zmieniać klasy drogi (droga lokalna), rodzaju nawierzchni (bitumiczna) czy nakładać dodatkowe obowiązki /wymagania techniczne (np. przejścia podziemne, przejścia dla zwierząt, ekrany akustyczne itp).
 4. W ramach niniejszej umowy urbanistycznej Gmina zobowiązuje się, po realizacji inwestycji uzupełniającej przez Inwestora, nadać drodze gminnej status drogi publicznej, a Inwestor wyraża na to zgodę.
 5. Strony zobowiązują się współdziałać we wszelkich kwestiach związanych z właściwą realizacją inwestycji uzupełniającej.
 6. Inwestor oświadcza, że realizacja inwestycji uzupełniającej nastąpi równolegle z realizacją inwestycji głównej, przy czym Inwestor nie będzie zobowiązany do realizacji inwestycji przed rozpoczęciem realizacji inwestycji głównej.
 7. Inwestor zobowiązuje się poinformować Gminę o rozpoczęciu inwestycji głównej na 2 miesiące przed rozpoczęciem tej inwestycji, celem skompletowania dokumentacji niezbędnej do rozpoczęcia prac nad realizacją inwestycji uzupełniającej (w tym: zawarcia umowy użyczenia, zawarcia umowy z zakresem prac).
 8. Strony zgodnie ustalają, iż koszty, które pokryje Inwestor dotyczące procedowania zintegrowanego planu inwestycyjnego, o których mowa w ust. 1 pkt b nie przekroczą kwoty 15 000,00 zł (słownie: piętnaście tysięcy złotych).
 9. Inwestor oświadcza, że w ramach pokrycia kosztów, o których mowa w ust. 1 pkt b i c, zobowiązuje się dokonać stosownej wpłaty na rachunek bankowy Gminy Pasłęk prowadzony przez Braniewsko-Pasłęcki Bank Spółdzielczy z siedzibą w Pasłęku o numerze 47 8313 0009 0000 3447 2000 0301 w terminie 14 dni od daty przedłożenia przez Gminę Inwestorowi dokumentów potwierdzających poniesione koszty (lub wystawienia przez Gminę noty obciążeniowej), jednak nie wcześniej niż po wejściu w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

§ 3.

1. Strony są świadome, że Umowa nie zastępuje żadnych decyzji i postanowień administracyjnych wymaganych odrębnymi przepisami, ani nie zmienia żadnych wcześniej wydanych administracyjnych decyzji i postanowień.
2. Jeżeli Zintegrowany Plan Inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, każda ze Stron może odstąpić od Umowy na zasadach określonych w art. 37ed ust. 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Wszelkie prawa i zobowiązania Stron wynikające z umowy będą również wiążące wobec ewentualnych następców prawnych Stron.
4. Inwestor ma obowiązek niezwłocznie zawiadomić Gminę o zamiarze przekazania praw i obowiązków Inwestora wynikających z Umowy na osoby trzecie, przy czym przeniesienie praw i obowiązków dotyczących wykonania inwestycji uzupełniającej wymaga zgody Gminy.
5. Umowa wywołuje skutki prawne z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do Umowy.
6. Niniejsza umowa zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, a wszelkie zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
7. Wszystkie spory wynikłe z Umowy lub pozostające w związku z nią, które nie będą mogły być rozwiązane w drodze wspólnych uzgodnień, zostają poddane pod rozstrzygnięcie sądu polskiego właściwego miejscowo dla siedziby Gminy.
8. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

9. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Inwestor.

10. Integralną część Umowy stanowią załączniki:

- a) Załącznik nr 1 – projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego terenów farmy fotowoltaicznej „Krasin” w gminie Pasłęk,
- b) Załącznik nr 2 – mapa z obszarem inwestycji głównej,
- c) Załącznik nr 3 – mapa z obszarem inwestycji uzupełniającej.

11. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Gminy, jeden dla Inwestora.

.....
Gmina

.....
Inwestor