

AKT NOTARIALNY

Dnia ([...]..2026) przede mną notariuszem [...] w siedzibie Kancelarii Notarialnej w [...] przy ulicy [...] stawili się:

1. [...] działający w imieniu i na rzecz:

- Gminy Żuromin, adres: 09-300 Żuromin Plac Józefa Piłsudskiego numer 3, REGON 130377936, NIP 511-02-70-269, jako Burmistrz Gminy i Miasta Żuromin, co wynika z okazanego zaświadczenia Miejskiej Komisji Wyborczej w Żurominie z dnia [...] 2024 roku stwierdzającego wybór Michała Bodenszac na Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin oraz z wyciągu z protokołu I Sesji Rady Miasta Żuromin [...] Kadencji z dnia 06 maja 2024 roku, z którego wynika, że złożył on ślubowanie i zapewnia, że dane wynikające z okazanych dokumentów nie uległy zmianie.
- zwanej dalej „Gminą”.

2. jak oświadczył zamieszkały pod adresem: [...], legitymujący się dowodem osobistym numer [...] ważnym do dnia [...] roku, PESEL [...], posiadający obywatelstwo polskie,
- zwanym dalej „Inwestorem”.

Tożsamość Stawających stwierdziłem na podstawie okazanych dowodów tożsamości, których numery wypisałem obok ich nazwisk

UMOWA URBANISTYCZNA

§ 1

Strony oświadczają że zawierają niniejszą umowę urbanistyczną (zwaną dalej „Umową Urbanistyczną”) w trybie art. 37ed. ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2026 r., poz. 538 z późn. zm.) (zwanej dalej „Ustawą”) w celu uregulowania przedmiotu oraz zasad realizacji przez Inwestora inwestycji uzupełniającej w rozumieniu art. 2 pkt 5a) Ustawy w rozumieniu Umowy Urbanistycznej

§ 2

Inwestor oświadcza, że w dniu 15 maja 2026 roku złożył w trybie art. 37ea ust. 1 Ustawy za pośrednictwem Burmistrza Gminy i Miasta Żuromin wnioszek o uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego, który został następnie uzupełniony w dniu 17 czerwca 2026 r. obejmujący:

1. obszar inwestycji głównej teren zabudowy zagrodowej obejmującej działki gruntu:

- 1) działka nr 2820/1 obręb Żuromin, Gmina Żuromin, Powiat żuromiński, województwo mazowieckie, o powierzchni [0,5584 ha],
- 2) działka nr 2819/1, obręb Żuromin, Gmina Żuromin, Powiat żuromiński, województwo mazowieckie, identyfikator] o powierzchni [0,5640 ha],-----
- 3) część działki nr 2818/5, obręb Żuromin, Gmina Żuromin, Powiat żuromiński, województwo mazowieckie, identyfikator o powierzchni [1,9468 ha].

2. obszar inwestycji uzupełniającej obejmującej:

- 1) część działki ew. numer 2818/5 obręb Żuromin, o powierzchni – 0,0096 ha, stanowiącej własność Inwestora,

- 2) część działki ew. numer 2817obręb Żuromin, o powierzchni – 0,0108 ha, stanowiącej własność Gminy Żuromin.

Obszar Inwestycji Głównej oraz obszar Inwestycji Uzupełniającej został przedstawiony na załączniku mapowym do niniejszego aktu – załącznik nr 1

§ 3

Strony oświadczają, że przeprowadziły negocjacje, o których stanowi art. 37 ec ust. 2 pkt 1) Ustawy, w wyniku których uzgodniły niniejszą treść projektu Umowy Urbanistycznej oraz treść projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego.

§ 4

Strony oświadczają, że załącznikiem nr 2 do Umowy Urbanistycznej jest projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, stosownie do treści art. 37ed ust. 7 Ustawy

§ 5

W ramach Umowy Urbanistycznej Inwestor zobowiązuje się, że wykona inwestycję uzupełniającą opisaną w § 6 tego aktu i poniesie wszelkie koszty realizacji tej inwestycji.

§ 6

INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA

1. Inwestor oświadcza, że zobowiązuje się do realizacji na rzecz Gminy inwestycji uzupełniającej, której przedmiotem będzie Rozbudowa drogi gminnej na powierzchni - 204,0 m².
 - 1) Rozbudowa drogi gminnej prowadzona będzie na:
 - części działki ew. nr 2818/5 obręb Żuromin, o powierzchni – 0,0096 ha stanowiącej własność Inwestora;
 - część działki ew. nr 2817obręb Żuromin, o powierzchni – 0,0108 ha. stanowiącej własność Gminy Żuromin;
 - 2.) Rozbudowa drogi gminnej polegać będzie: na poszerzeniu pasa drogowego i zmianie jej geometrii, poprzez:
 - poszerzenie odcinka istniejącej drogi gminnej działka nr 2817, obręb Żuromin o część działki nr 2818/5, obręb Żuromin na długości 22,85 m i szerokości 4,0 m.
 - korytowanie oraz wykonanie nawierzchni z kruszywa naturalnego wraz z warstwą odsączającą z piasku w korycie i odwodnieniem, wykonanie i zagęszczanie ręczne- grubość warstwy po zagęszczeniu 10 cm + 10 cm.
 - 3.) Roboty obejmować będą:
 - Mechaniczne wykonanie koryta na całej szerokości działki gminnej pod utwardzeniem ternu drogi w gruncie kat. I-IV głębokości 20 cm. - 204 m².
 - Wykonanie nawierzchni z kruszywa naturalnego wraz z warstwą odsączającą z piasku w korycie i odwodnieniem, wykonanie i zagęszczenie ręczne – grubość warstwy po zagęszczeniu 10 cm +10 cm - 204 m².
2. Inwestor Dokona podziału działki nr 2818/5 w obrębie Żuromin, w celu wydzielenia części działki przeznaczonej pod drogę publiczną.

3. Inwestor Zrzeknie się odszkodowania za wydzieloną część działki ew. nr 2818/5 obręb Żuromin, o powierzchni – 0,0096 ha stanowiącej własność Inwestora, która zostanie przeznaczona pod drogą publiczną – zał. nr 5 oświadczenie o zrzeczeniu się odszkodowania za nieruchomość.
4. Przedmiotowa droga stanowić będzie główny dojazd na teren inwestycji głównej.
5. Pracę zostaną wykonane zgodnie z koncepcją przebudowy drogi stanowiącej załącznik nr 3 do Umowy Urbanistycznej, przy czym przed przystąpieniem do budowy, Inwestor zobowiązuje się wykonać na podstawie przedmiotowych koncepcji projekt techniczny i uzgodnić go z Gminą Żuromin a następnie w oparciu o uzgodniony projekt techniczny uzyskać ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, bądź dokonać stosownego zgłoszenia.
2. W ramach Inwestycji Uzupełniającej i Inwestycji Głównej Inwestor zobowiązuje się do uzyskania niezbędnych pozwoleń i zgód administracyjnych na roboty budowlane opisanej wyżej Inwestycji Uzupełniającej lub dokonania wymaganych prawem zgłoszeń o zakończeniu budowy.
3. Inwestor rozpocznie Inwestycję Główną oraz Inwestycję Uzupełniającą w terminie 2 lat od dnia zawarcia przedmiotowej Umowy Urbanistycznej, z zastrzeżeniem, że w przypadku nieuzyskania pozwoleń lub zgód administracyjnych potrzebnych do realizacji Inwestycji Głównej lub Inwestycji Uzupełniającej, z przyczyn nie wynikających z niezachowania należytej staranności przez Inwestora, termin ulegnie wydłużeniu o czas potrzebny do uzyskania takich zgód lub pozwoleń. Za datę rozpoczęcia prac budowlanych, rozumie się datę przyjęcia przez właściwy inspektorat nadzoru budowlanego zawiadomienia o rozpoczęciu budowy.
4. Inwestor wykona Inwestycję Uzupełniającą w terminie 24 (dwudziestu czterech) miesięcy licząc od daty wejścia w życie ZPI z zastrzeżeniem, że w przypadku nieuzyskania pozwoleń lub zgód administracyjnych potrzebnych do realizacji Inwestycji Uzupełniającej, z przyczyn nie wynikających z niezachowania należytej staranności przez Inwestora, termin ulegnie wydłużeniu o czas potrzebny do uzyskania takich zgód lub pozwoleń.-----

5. Za wykonanie Inwestycji Uzupełniającej Strony uważać będą uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów stanowiących składowe Inwestycji Uzupełniającej, bądź sporządzenie protokołu odbioru końcowego i przekazania do eksploatacji.
6. Gmina będzie współdziałała z Inwestorem w zakresie potrzebnym do realizacji Inwestycji Uzupełniającej, a w szczególności udzieli Inwestorowi zgód na dysponowanie nieruchomością na cele budowlane, które okażą się potrzebne do realizacji Inwestycji Uzupełniającej.
7. Wartość Inwestycji Uzupełniającej Strony wyceniły na kwotę 5477,58 złotych (słownie: pięset pięć tysięcy czterysta siedemdziesiąt siedem 58/100 złotych) oraz wartość odszkodowania za przejętą przez Gminę Żuromin część działki nr 2818/5 o pow.96,0 m wydzielona pod drogę publiczną.
8. Inwestor ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne wykonanych robót budowlanych, określonych w ust. 1 powyżej, na zasadach i w terminach określonych w Kodeksie Cywilnym.
9. Okres rękojmi za wady fizyczne wykonanych robót budowlanych, oznaczonych w ust. 1 powyżej, wynosi 5 lat od daty uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie obiektów stanowiących składowe Inwestycji Uzupełniającej bądź sporządzenia protokołu odbioru końcowego i przekazania do eksploatacji.
10. Zgłoszenie wady będzie następowało w formie pisemnej w terminie 14 dni od dnia wykrycia wady.

11. Inwestor zobowiązuje się do usunięcia zgłoszonych wad w terminie 30 dni od daty otrzymania zawiadomienia o wadzie, chyba ze strony ustalą inny, uzasadniony technologicznie termin.

§ 7

Strony ustalają, że Inwestor poniesie w całości koszty:-----

- 1) uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego łącznie z prognozą oddziaływania na środowisko.
- 2) realizacji Inwestycji Uzupełniającej;
- 3) przekazanie nieodpłatnie części działki nr 2818/5 o pow.96,0 m².

§ 8

1. Strony ustalają, że w przypadku niewykonania przez Inwestora Inwestycji Uzupełniającej w terminie określonym w § 6 ust. 4 Umowy Urbanistycznej, Gmina Żuromin uprawniona będzie do wykonania Inwestycji Uzupełniającej na koszt Inwestora.

2. Inwestor niniejszym udziela Gminie Żuromin upoważnienia i zgody do wykonania zastępczego Inwestycji Uzupełniającej na jego koszt, bez konieczności uzyskiwania dodatkowego upoważnienia sądu w trybie art. 480 Kodeksu Cywilnego.

3. Przed zleceniem wykonania zastępczego Gmina Żuromin wezwie Inwestora na piśmie do wykonania Inwestycji Uzupełniającej, wyznaczając w tym celu dodatkowy sześciomiesięczny termin na wykonanie zobowiązania.

4. Powyższe upoważnienie i zgoda udzielone zostają pod warunkiem niewykonania przez Inwestora Inwestycji Uzupełniającej w terminie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu.

5. Inwestor zobowiązuje się, przed rozpoczęciem prac budowlanych związanych z realizacją Inwestycji Głównej, do złożenia oświadczenia w formie aktu notarialnego, którego projekt stanowi załącznik nr 4 do niniejszej Umowy Urbanistycznej, w którym Inwestor podda się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego co do poniesienia wszelkich kosztów wykonania zastępczego Inwestycji Uzupełniającej do maksymalnej kwoty 5477,58 zł przekazanie nieodpłatnie części działki nr 2818/5 o pow.96,0 m² i z obowiązku tego poddaje Inwestora egzekucji wprost z tego aktu stosownie do postanowień art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku, jest:

- a) niewykonanie przez Inwestora Inwestycji Uzupełniającej w terminie określonym w § 6 ust. 3 Umowy Urbanistycznej;
- b) wezwanie Inwestora przez Gminę Żuromin na piśmie do wykonania Inwestycji Uzupełniającej oraz bezskuteczny upływ sześciomiesięcznego terminu dodatkowego wskazanego w wezwaniu,
- c) złożenie oświadczenia przez Gminę w formie aktu notarialnego o poniesieniu przez Gminę kosztów realizacji Inwestycji Uzupełniającej wraz z załącznikami dokumentującymi poniesienie tych kosztów w postaci faktur i dowodów zapłaty.

§ 9

1. Strony ustalają, że w przypadku braku możliwości wykonania przez Inwestora Inwestycji Uzupełniającej z przyczyn nieleżących po jego stronie, Strony dopuszczają możliwość przystąpienia do negocjacji w przedmiocie ustalenia alternatywnego rozwiązania technicznego Inwestycji Uzupełniającej.

2. Każda ze Stron zobowiązuje się przystąpić do negocjacji w przedmiocie ustalenia alternatywnego rozwiązania technicznego Inwestycji Uzupełniającej w terminie 14 dni od otrzymania wniosku drugiej Strony o przeprowadzenie negocjacji.

§ 10

1. Skutki prawne Umowy Urbanistycznej powstaną z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku nr 2 do niniejszego aktu.
2. Wszelkie prawa i zobowiązania Stron wynikające z Umowy będą również wiążące wobec ewentualnych następców prawnych Stron.

§ 11

Załączniki nr 1 – 3 do niniejszego aktu stanowią integralną część Umowy Urbanistycznej:-

- załącznik nr 1 granice obszaru opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego - mapę zasadniczą w skali 1:1000 z wyznaczoną: inwestycją uzupełniającą do ZPI [204,00 m²] w tym istniejący fragment drogi gminnej działki nr 2817 przeznaczony do rozbudowy [108,00 m²], poszerzenie odcinka istniejącej drogi gminnej działki nr 2817 o część działki nr 2818/5 [96m²];
- Załącznik nr 2 Projekt uchwały w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego gminy Żuromin w części obręb geodezyjnego Poniatowo Franciszkowo;
- Załącznik nr 3 Przedmiar i kosztorys „Rozbudowa drogi gminnej polegająca na poszerzeniu pasa drogowego i zmianie jej geometrii”;
- Załącznik nr 4 oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego;
- Załącznik nr 5 oświadczenie o zrzeczeniu się odszkodowania za nieruchomość.

§ 12

Notariusz poinformował Strony, że zgodnie z art. 37ed ust. 10 ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026r. poz. 538 ze zm.), do umowy urbanistycznej nie stosuje się przepisu art. 18 ust. 2 pkt 9 lit. a ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2026r. poz. 11538 ze zm.) oraz uchwał dotyczących zasad wydanych na podstawie tego przepisu.-----

§ 13

Strony do aktu okazały:

- 1) uchwałę numer 187/XXIII/26 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 24 czerwca 2026r., w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru składającego się z działek nr ewidencyjny 2820/1, 2819/1, 2818/5, 2817 (część działki) przy ul. Warszawskiej położonego na terenie miasta Żuromin.
- 2) zaświadczenie Miejskiej Komisji Wyborczej w Żurominie z dnia 22.04.2024 roku, z którego treści wynika, że stosownie do art. 490 ustawy z dnia 5 stycznia 2011 r. – Kodeks wyborczy (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r. poz. 365 ze zm.) Miejska Komisja Wyborcza w Żurominie stwierdziła, że w wyborach, które odbyły się dnia 21.04.2024 r. Pan Michał Bodenzac wybrany został Burmistrzem Gminy i Miasta Żuromin, -----

- 3) wyciąg z protokołu Sesji nr I/24 Rady Miejskiej w Żurominie, z dnia 06.05.2024 r., z którego treści wynika, że Ad. Pkt. 5 Złożenie ślubowania przez nowo wybranego Burmistrza, Pan Michał Bodenszac - Burmistrz Gminy i Miasta Żuromin złożył ślubowanie,-----

§ 14

Koszty związane z niniejszą umową ponosi Inwestor.

§ 15

Wypisy aktu wydawać można Stronom

§ 16

Za dokonane czynności pobrano następujące opłaty -