

ZAŁOŻENIA UMOWY URBANISTYCZNEJ

sporządzone na potrzeby procedury uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego

„ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA WYBRANEGO OBSZARU W OBRĘBIE GEODEZYJNYM WIADROWO, PRZY UL. ZIELONEJ, GMINA ŻUROMIN”

1. PODSTAWA I CHARAKTER DOKUMENTU

1. Założenia umowy urbanistycznej sporządzono na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), z uwzględnieniem wyniku negocjacji przeprowadzonych w dniu 28 sierpnia 2026 r. pomiędzy Gminą i Miastem Żuromin a Inwestorem.
2. Podstawę podjęcia negocjacji stanowiła Uchwała Nr 197/XXIV/26 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Wiadrowo, przy ul. Zielonej, gmina Żuromin.
3. W toku negocjacji ustalono, że konsultacje społeczne projektu ZPI zostaną przeprowadzone w formie jednego spotkania otwartego, jednego dyżuru projektanta oraz zbierania uwag. Szczegółowe terminy i zasady udziału określi Gmina w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych.
4. Założenia określają podstawowy zakres zobowiązań stron przyszłej umowy urbanistycznej. Elementy wymagające danych technicznych lub kosztorysowych, w szczególności ostateczny zakres rzeczowy, wartość inwestycji i wysokość zabezpieczenia, zostaną doprecyzowane po zakończeniu opiniowania i uzgadniania projektu ZPI, przeprowadzeniu konsultacji społecznych, sporządzeniu kosztorysu oraz przeprowadzeniu dalszych negocjacji.
5. Założenia ani przyszła umowa urbanistyczna nie przesądzą o uchwaleniu ZPI przez Radę Miejską w Żurominie ani o jego ostatecznej treści. Umowa zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, a jej skutki prawne powstaną z dniem wejścia w życie ZPI w brzmieniu określonym w załączniku do umowy.

2. STRONY PRZYSZŁEJ UMOWY

1. Zakłada się, że stronami umowy urbanistycznej będą:
 - 1) Gmina i Miasto Żuromin, reprezentowana przez Burmistrza Miasta Żuromin, zwana dalej „Gminą”;
 - 2), będący/będąca właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętych inwestycją główną, zwany/zwana dalej „Inwestorem”.

3. PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy będzie określenie wzajemnych zobowiązań stron związanych z realizacją inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej uzgodnionej w toku negocjacji.
2. Inwestycja główna będzie polegała na realizacji zabudowy zagrodowej wraz z niezbędnym zagospodarowaniem i infrastrukturą techniczną na działkach nr 446 i 447 w obrębie Wiadrowo, w granicach terenu oznaczonego w projekcie ZPI symbolem 1RZM.
3. Inwestycja uzupełniająca będzie polegała na rzeczowym wyposażeniu gminnego terenu sportowo-rekreacyjnego położonego w obrębie Wiadrowo, w granicach terenu a-01UPs objętego Uchwałą Nr 336/XLVII/22 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 4 lipca 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Wiadrowo i Dąbrowa - część 2, poprzez:
 - 1) uzgodnienie z Gminą rodzaju sprzętu rekreacyjno-sportowego, jego parametrów technicznych, standardu i lokalizacji;
 - 2) sfinansowanie przez Inwestora nabycia, dostawy i montażu uzgodnionego sprzętu rekreacyjno-sportowego;
 - 3) nieodpłatne i protokolarne przekazanie Gminie sprzętu sportowo -rekreacyjnego wraz z kompletną dokumentacją wymaganą do jego prawidłowego i bezpiecznego użytkowania.
4. Świadczenie Inwestora będzie miało charakter rzeczowy. Ostateczny rodzaj zestawu, jego parametry, lokalizacja i wartość zostaną ustalone na podstawie potrzeb Gminy i lokalnej społeczności, po uzyskaniu wyników dalszych etapów procedury oraz sporządzeniu kosztorysu.

4. PODSTAWOWE ZOBOWIĄZANIA INWESTORA

1. Zakłada się, że Inwestor zobowiąże się w szczególności do:
 - 1) zapewnienia opracowania i nieodpłatnego przekazywania Gminie kolejnych wersji projektu ZPI wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, danymi przestrzennymi i innymi wymaganymi opracowaniami oraz udzielania wsparcia technicznego, w tym przygotowania materiałów do konsultacji społecznych;
 - 2) sfinansowania i wykonania inwestycji uzupełniającej w zakresie i do wartości określonych w umowie urbanistycznej, na własny koszt i ryzyko;
 - 3) opracowania dokumentacji, specyfikacji i kosztorysu, uzgodnienia ich z Gminą oraz uzyskania wymaganych decyzji, zgłoszeń, uzgodnień i zgód;
 - 4) nabycia, dostarczenia i zamontowania sprzętu rekreacyjno - sportowego zgodnie z przepisami, normami bezpieczeństwa, zasadami wiedzy technicznej i wymaganiami Gminy, z wykorzystaniem urządzeń posiadających wymagane atesty, certyfikaty, instrukcje i karty gwarancyjne;
 - 5) zapewnienia wykonawców, nadzoru i odbiorów oraz udostępnienia Gminie terenu prac i dokumentacji w celu kontroli realizacji;
 - 6) naprawienia szkód wyrządzonych Gminie lub osobom trzecim, odtworzenia uszkodzonych elementów i uporządkowania terenu po zakończeniu prac;
 - 7) usunięcia wad stwierdzonych przy odbiorze oraz protokolarnego i nieodpłatnego przekazania Gminie sprzętu sportowo-rekreacyjnego wraz z dokumentacją projektową, powykonawczą, odbiorową, księgową PT i gwarancyjną;
 - 8) przeniesienia na Gminę praw do dokumentacji i uprawnień z gwarancji i rękojmi oraz poniesienia świadczeń publicznych związanych z przekazaniem;
 - 9) niewystępowania wobec Gminy z roszczeniami o zwrot nakładów poniesionych na przygotowanie, wykonanie i przekazanie inwestycji uzupełniającej.

5. PODSTAWOWE ZOBOWIĄZANIA GMINY

1. Zakłada się, że Gmina zobowiąże się w szczególności do:
 - 1) prowadzenia procedury sporządzenia i uchwalenia ZPI zgodnie z obowiązującymi przepisami, bez zagwarantowania wyniku procedury ani uchwalenia planu przez Radę Miejską w Żurominie;
 - 2) współdziałania z Inwestorem w zakresie niezbędnym do przygotowania i realizacji inwestycji uzupełniającej oraz przekazywania informacji o ujawnionych uwarunkowaniach;
 - 3) wskazania miejsca realizacji inwestycji, określenia potrzeb i standardu sprzętu rekreacyjno-sportowego oraz udostępnienia nieruchomości gminnej w zakresie niezbędnym do wykonania uzgodnionych prac;
 - 4) uzgodnienia dokumentacji, kosztorysu, parametrów urządzeń i sposobu montażu oraz wydania dokumentów lub oświadczeń pozostających w kompetencji Gminy;
 - 5) kontroli realizacji, przystąpienia do czynności odbiorowych oraz przejścia prawidłowo wykonanego sprzętu rekreacyjno-sportowego wraz z kompletną dokumentacją.

6. OSTATECZNY ZAKRES I ZASADY FINANSOWANIA

1. Ostateczne określenie zakresu rzeczowego i wartości inwestycji uzupełniającej nastąpi po zakończeniu etapu opiniowania i uzgadniania projektu ZPI, przeprowadzeniu konsultacji społecznych, sporządzeniu dokumentacji oraz kosztorysu i przeprowadzeniu dalszych negocjacji.
2. Inwestor poniesie koszty przygotowania i wykonania inwestycji uzupełniającej w zakresie i na zasadach określonych w umowie urbanistycznej. Wartość zobowiązania zostanie ustalona na podstawie kosztorysu zaakceptowanego przez Gminę. Zmiana uzgodnionego zakresu rzeczowego lub standardu, mająca wpływ na wartość świadczenia Inwestora, będzie wymagała uprzedniego uzgodnienia stron.

7. TERMIN REALIZACJI INWESTYCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ

1. Ustala się następujący termin realizacji inwestycji uzupełniającej:
 - 1) Inwestor zrealizuje i protokolarnie przekaze Gminie inwestycję uzupełniającą w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ZPI.
 - 2) Umowa określi terminy pośrednie dla przygotowania i uzgodnienia dokumentacji, uzyskania wymaganych rozstrzygnięć, rozpoczęcia i zakończenia prac, usunięcia wad oraz przekazania inwestycji. Możliwość przedłużenia terminu zostanie ograniczona do udokumentowanych przeszkód niezależnych od Inwestora, a zmiana terminu końcowego będzie wymagała zmiany umowy w formie przewidzianej dla jej zawarcia.

8. ODBIÓR I PRZEKAZANIE INWESTYCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ

1. Gotowość do odbioru zostanie zgłoszona po zakończeniu montażu i przekazaniu Gminie dokumentacji niezbędnej do oceny prawidłowego oraz bezpiecznego wykonania inwestycji. Odbiór nastąpi na podstawie protokołu podpisanego przez przedstawicieli Gminy i Inwestora.
2. Gmina będzie mogła odmówić odbioru w razie wad uniemożliwiających prawidłowe lub bezpieczne użytkowanie zestawu albo dokonać odbioru warunkowego i wyznaczyć termin usunięcia wad.
3. Z chwilą odbioru Inwestor nieodpłatnie przekaze Gminie sprzęt rekreacyjno-sportowy wraz z dokumentacją, dokumentami PT i prawami niezbędnymi do jego użytkowania, utrzymania, naprawy i wymiany.

9. GWARANCJA I RĘKOJMIA

1. Inwestor zapewni Gminie gwarancję jakości i rękojmię za wady dokumentacji, sprzęt rekreacyjno-sportowy oraz prac montażowych, na okres 24 miesięcy. Bieg terminu gwarancji i rękojmi rozpocznie się w dniu następującym po dniu protokolarnego odbioru i przekazania inwestycji uzupełniającej.
2. Inwestor przeniesie na Gminę uprawnienia z gwarancji i rękojmi udzielonych przez projektantów, dostawców i wykonawców. Wady będą usuwane nieodpłatnie w terminie wyznaczonym z uwzględnieniem ich charakteru i technologicznego czasu naprawy; po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu Gmina będzie mogła zlecić ich usunięcie osobie trzeciej na koszt Inwestora.

10. ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ

1. Należyte i terminowe wykonanie zobowiązań Inwestora zostanie zabezpieczone w jednej formie albo przez połączenie kilku form zaakceptowanych przez Gminę, w szczególności: hipoteki umownej, nieodwołalnej i bezwarunkowej gwarancji bankowej płatnej na pierwsze żądanie, gwarancji ubezpieczeniowej, kaucji pieniężnej lub depozytu oraz notarialnego oświadczenia Inwestora o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 lub 5 Kodeksu postępowania cywilnego.
2. Zabezpieczenie zostanie ustanowione na koszt Inwestora, nie później niż przed rozpoczęciem robót budowlanych w ramach inwestycji głównej, i pozostanie skuteczne do dnia pełnego wykonania oraz protokolarnego odbioru zabezpieczanych zobowiązań. Jego wysokość będzie nie niższa niż wartość inwestycji uzupełniającej ustalona na podstawie kosztorysu zaakceptowanego przez Gminę, powiększona o rezerwę odpowiadającą prognozowanemu wzrostowi kosztów do upływu terminu realizacji oraz o przewidywane koszty dochodzenia roszczeń.
3. Nieruchomość obciążana hipoteką powinna mieć stan prawny i wartość zapewniające realność zabezpieczenia. Gwarancja bankowa lub ubezpieczeniowa powinna zapewniać ochronę równoważną zabezpieczeniu hipotecznemu. Jeżeli wartość albo okres obowiązywania zabezpieczenia okażą się niewystarczające lub zabezpieczenie utraci skuteczność, Inwestor będzie obowiązany je uzupełnić, przedłużyć albo zastąpić innym zabezpieczeniem zaakceptowanym przez Gminę.
4. Umowa określi przypadki skorzystania z zabezpieczenia i zasady jego zwolnienia. Może również przewidywać kary umowne za zwłokę lub niewykonanie zobowiązań, wykonanie zastępcze na koszt Inwestora oraz prawo Gminy do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.

11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ I ZMIANA USTALEŃ

1. Każda ze stron będzie zobowiązana do współpracy w dobrej wierze oraz do niezwłocznego informowania drugiej strony o przeszkodach lub zmianach mogących wpłynąć na przygotowanie albo realizację inwestycji uzupełniającej.
2. Gmina będzie mogła ponownie podjąć negocjacje i renegocjować zakres inwestycji uzupełniającej po zakończeniu opiniowania i uzgadniania projektu ZPI oraz konsultacji społecznych, jeżeli wyniki tych etapów, potrzeby Gminy albo ujawnione uwarunkowania prawne, techniczne, przestrzenne lub własnościowe będą uzasadniały zmianę lub doprecyzowanie ustaleń. Zmiana zakresu będzie wymagała odpowiedniego ustalenia wartości zobowiązania i wysokości zabezpieczenia.
3. Istotna zmiana zakresu, wartości, terminu albo sposobu realizacji inwestycji będzie wymagała uzgodnienia stron i zmiany umowy w wymaganej formie. Szczegółowe przesłanki odstąpienia od umowy, w tym związane z uchyceniem, zmianą lub stwierdzeniem nieważności ZPI, oraz zasady rozliczenia wykonanych świadczeń zostaną określone w umowie zgodnie z obowiązującymi przepisami.

12. POZOSTAŁE ZAŁOŻENIA

1. Załącznikami do umowy będą w szczególności: projekt ZPI, mapa lokalizacji inwestycji uzupełniającej, opis i specyfikacja sprzętu rekreacyjno-sportowego, dokumentacja techniczna, kosztorys, harmonogram, standard wykonania i odbioru oraz dokumenty dotyczące gwarancji i zabezpieczenia.

2. Inwestor przeniesie na Gminę majątkowe prawa autorskie oraz zezwoli na wykonywanie praw zależnych do przekazywanej dokumentacji ZPI i dokumentacji inwestycji uzupełniającej w zakresie niezbędnym do ich wykorzystywania, modyfikacji, utrzymania i udostępniania. Inwestor poniesie odpowiedzialność za roszczenia osób trzecich związane z naruszeniem praw autorskich.
3. Umowa urbanistyczna nie zastąpi decyzji, zezwoleń, zgłoszeń, uzgodnień ani zgód wymaganych przepisami prawa. Inwestor poniesie koszty sporządzenia aktu notarialnego i ustanowienia zabezpieczeń oraz zrzeknie się wobec Gminy roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zakłada się zwolnienie Inwestora z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy.
4. Szczegółowe postanowienia umowy zostaną ustalone po zakończeniu opiniowania i uzgadniania projektu ZPI, przeprowadzeniu konsultacji społecznych, sporządzeniu kosztorysu i dalszych negocjacjach, przy zachowaniu rzeczowego charakteru inwestycji uzupełniającej oraz ustaleń protokołu z dnia 28 sierpnia 2026 r.