

ZAŁOŻENIA UMOWY URBANISTYCZNEJ

sporządzone na potrzeby procedury uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
**„ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA OBSZARU PRZY UL. MŁAWSKIEJ I
UL. NOWEJ POŁOŻONEGO NA TERENIE MIASTA 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 198/XXIV/26 Rady Miejskiej w Żurominie z dnia 26 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru przy ul. Mławskiej i ul. Nowej położonego na terenie miasta 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 przesądzają 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, inwestycji uzupełniającej oraz inwestycji dodatkowej uzgodnionych w toku negocjacji.
2. Wniosek o sporządzenie ZPI obejmuje działkę nr 472/1 oraz część działki nr 507 w obrębie ewidencyjnym nr 1-Żuromin. Inwestycja główna będzie realizowana na działce nr 472/1, identyfikator 143706_4.0001.472/1, stanowiącej własność Inwestora, w granicach terenu oznaczonego w projekcie ZPI symbolem 1U.
3. Inwestycja uzupełniająca będzie polegała na budowie chodnika na możliwie najdłuższym odcinku w granicach terenu oznaczonego w projekcie ZPI symbolem 1KDD, w tym na części działki nr 472/1 przeznaczonej do późniejszego wydzielenia geodezyjnego. Jej zakres obejmie:
 - 1) opracowanie wymaganej dokumentacji projektowej i kosztorysowej oraz budowę chodnika zgodnie z dokumentacją uzgodnioną z Gminą;
 - 2) geodezyjne wydzielenie z działki nr 472/1 gruntu zajętego pod wykonany chodnik;

- 3) nieodpłatne przeniesienie na Gminę własności wydzielonej działki wraz z chodnikiem, przy poniesieniu przez Inwestora kosztów podziału, aktu notarialnego, opłat sądowych i świadczeń publicznych;
 - 4) wykonanie na działce nr 472/1 miejsc parkingowych dla użytkowników sąsiednich rodzinnych ogrodów działkowych; miejsca te pozostaną na nieruchomości Inwestora i nie będą przekazywane Gminie.
4. Przebieg i długość chodnika zostaną ustalone z uwzględnieniem stanu własności, istniejącego zagospodarowania i infrastruktury, warunków technicznych, dostępności terenu oraz możliwości uzyskania wymaganych zgód. Liczba, lokalizacja i sposób dostępu do miejsc parkingowych zostaną uzgodnione z Gminą na etapie dokumentacji inwestycji głównej.

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, przygotowania i wykonania na własny koszt i ryzyko inwestycji uzupełniającej oraz inwestycji dodatkowej w zakresie określonym w umowie urbanistycznej;
 - 3) opracowania dokumentacji projektowej i kosztorysowej, uzgodnienia jej z Gminą oraz uzyskania wymaganych decyzji, zezwoleń, zgłoszeń i uzgodnień;
 - 4) wykonania chodnika i miejsc parkingowych zgodnie z przepisami, zasadami wiedzy technicznej i zatwierdzoną dokumentacją, z materiałów spełniających wymagania jakościowe, oraz przedstawienia Gminie wymaganych atestów i certyfikatów;
 - 5) zapewnienia wykonawców, nadzoru, badań i odbiorów, umożliwienia Gminie kontroli realizacji oraz udostępnienia dokumentacji na jej żądanie;
 - 6) naprawienia szkód, odtworzenia uszkodzonych elementów i uporządkowania terenu po zakończeniu robót;
 - 7) geodezyjnego wydzielenia gruntu zajętego pod chodnik oraz protokolarnego i nieodpłatnego przekazania Gminie wydzielonej działki wraz z chodnikiem, dokumentacją projektową, powykonawczą, geodezyjną, odbiorową, księgową PT i gwarancyjną;
 - 8) poniesienia kosztów podziału, aktu notarialnego, opłat sądowych, podatków i innych należności związanych z przekazaniem oraz przeniesienia na Gminę praw do dokumentacji i uprawnień z gwarancji i rękojmi;
 - 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 posiadanych informacji o uwarunkowaniach terenu;
 - 3) uzgodnienia przebiegu, możliwie największej długości i standardu chodnika oraz liczby, lokalizacji i sposobu dostępu do miejsc parkingowych;
 - 4) uzgodnienia dokumentacji i kosztorysu, wydania dokumentów lub oświadczeń pozostających w kompetencji Gminy oraz uczestniczenia w rozwiązywaniu problemów związanych z realizacją;
 - 5) kontroli realizacji, przystąpienia do czynności odbiorowych oraz przejęcia prawidłowo wykonanej inwestycji uzupełniającej wraz z prawem własności wydzielonej działki i 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, ofert cenowych albo innego wiarygodnego zestawienia kosztów zaakceptowanego przez Gminę. Zmiana uzgodnionego zakresu rzeczowego lub standardu, mająca wpływ na wartość świadczenia Inwestora, będzie wymagała uprzedniego uzgodnienia stron.
3. Jeżeli realizacja chodnika w zakładanym zakresie okaże się niemożliwa albo niecelowa z przyczyn prawnych, technicznych, własnościowych lub wynikających z dalszego przebiegu procedury, strony podejmą ponowne negocjacje w sprawie innego działania służącego zadaniom własnym Gminy i poprawie bezpieczeństwa drogowego, w szczególności dokumentacji drogi gminnej, oświetlenia drogowego albo innej infrastruktury pieszej.

7. TERMIN REALIZACJI INWESTYCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ

1. Ustala się następujący termin realizacji inwestycji uzupełniającej:
2. Inwestor zrealizuje inwestycję uzupełniającą oraz inwestycję dodatkową, a następnie protokolarnie przekaze Gminie inwestycję uzupełniającą, w terminie 3 lat od dnia wejścia w życie ZPI.
3. 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 robót, usunięciu wad uniemożliwiających odbiór i przekazaniu Gminie dokumentacji niezbędnej do oceny prawidłowego 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 chodnika albo dokonać odbioru warunkowego i wyznaczyć termin usunięcia wad.
3. Za wykonanie inwestycji uzupełniającej uważa się dokonanie odbioru końcowego, geodezyjne wydzielenie gruntu oraz skuteczne nieodpłatne przeniesienie na Gminę własności wydzielonej działki wraz z chodnikiem i kompletną dokumentacją. Miejsca parkingowe pozostaną na nieruchomości Inwestora.

9. GWARANCJA I RĘKOJMIA

1. Inwestor zapewni Gminie gwarancję jakości i rękojmię za wady prac projektowych i robót dotyczących chodnika, na okres 60 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 zabezpieczanych zobowiązań Inwestora 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 procedury, potrzeby bezpieczeństwa drogowego albo ujawnione uwarunkowania własnościowe, prawne lub techniczne wskażą na zasadność innego rozwiązania. Dobór wariantu powinien uwzględniać możliwość skutecznej realizacji i rzeczywisty wpływ na bezpieczeństwo oraz obsługę komunikacyjną obszaru, a zmiana zakresu będzie wymagała odpowiedniego ustalenia wartości zobowiązania i 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 uchYLENIEM, 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 przebiegu chodnika i lokalizacji miejsc parkingowych, dokumentacja projektowa i geodezyjna, kosztorys, 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 celu inwestycji uzupełniającej oraz ustaleń protokołu z dnia 28 sierpnia 2026 r.