

ZAŁOŻENIA UMOWY URBANISTYCZNEJ

sporządzone na potrzeby procedury uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego

„ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA WYBRANEGO OBSZARU W OBRĘBIE GEODEZYJNYM JANUSZKOWO, NAD JEZIOREM KOWNATKI, GMINA KOZŁOWO”

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 prowadzonych pomiędzy Gminą a Inwestorem.
2. Założenia określają podstawowe zobowiązania stron przyszłej umowy urbanistycznej, terminy ich wykonania oraz sposób zabezpieczenia roszczeń.
3. Niniejszy dokument nie stanowi umowy urbanistycznej ani jej projektu. Projekt umowy urbanistycznej zostanie sporządzony po zakończeniu opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, z uwzględnieniem niniejszych założeń, wyników procedury planistycznej oraz dalszych negocjacji stron, jeżeli okażą się niezbędne.
4. Założenia ani przyszła umowa urbanistyczna nie przesądzają o uchwaleniu ZPI przez Radę Gminy w Kozłowie ani o jego ostatecznej treści.
5. Umowa urbanistyczna 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

Zakłada się, że stronami umowy urbanistycznej będą:

1. Gmina Kozłowo, reprezentowana przez Wójta Gminy Kozłowo, zwana dalej „Gminą”;
2., będący/będąca właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętych inwestycją główną, zwany/zwana dalej „Inwestorem”;
3. [jeżeli będzie to konieczne] osoba trzecia będąca właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości, na której ma być realizowana inwestycja uzupełniająca – w zakresie dopuszczonym przepisami ustawy.

3. PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy będzie określenie wzajemnych zobowiązań stron związanych z realizacją inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej objętych projektem ZPI.
2. Inwestycja główna będzie polegała na zagospodarowaniu obszaru o powierzchni około 37,7 ha, położonego w obrębie geodezyjnym Januszkowo, nad jeziorem Kownatki, poprzez realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej oraz usług turystyki, sportu i rekreacji, wraz z terenami zieleni i niezbędną infrastrukturą techniczną, zgodnie z ustaleniami projektu ZPI.
3. Inwestycja uzupełniająca będzie polegała na zaprojektowaniu i budowie sieci wodociągowej oraz sieci kanalizacji sanitarnej w granicach terenu IKR, wraz z elementami uzbrojenia i urządzeniami niezbędnymi do ich prawidłowego funkcjonowania oraz połączenia z istniejącymi systemami sieciowymi, zgodnie z warunkami technicznymi właściwych gestorów sieci.

4. Zakres inwestycji uzupełniającej obejmie w szczególności przygotowanie dokumentacji, uzyskanie warunków technicznych, uzgodnień, opinii, zgód, pozwoleń, zezwoleń i innych wymaganych aktów lub dokonanie wymaganych zgłoszeń, wykonanie sieci i ich połączeń z istniejącymi systemami, przeprowadzenie prób, badań i odbiorów technicznych, uruchomienie sieci oraz sporządzenie geodezyjnej inwentaryzacji powykonawczej.
5. Dopuszcza się etapowanie realizacji poszczególnych odcinków sieci, pod warunkiem zapewnienia funkcjonalności każdego oddawanego etapu i ukończenia całego zakresu inwestycji uzupełniającej w terminie określonym w umowie.
6. Dokładny przebieg sieci, wykaz nieruchomości, zakres rzeczowy, długości, średnice, materiały, parametry techniczne, standard wykonania i kolejność realizacji zostaną określone w umowie oraz jej załącznikach, na podstawie zaakceptowanej koncepcji, warunków technicznych i dokumentacji projektowej.

4. PODSTAWOWE ZOBOWIĄZANIA INWESTORA

Zakłada się, że Inwestor zobowiąże się w szczególności do:

1. realizacji inwestycji uzupełniającej w całości na własny koszt i ryzyko, bez obciążania Gminy kosztami jej przygotowania, wykonania i przekazania;
2. opracowania kompletnej koncepcji oraz dokumentacji projektowej, technicznej, kosztorysowej, geodezyjnej i prawnej niezbędnej do realizacji inwestycji uzupełniającej;
3. uzgodnienia koncepcji i dokumentacji z Gminą oraz właściwymi gestorami sieci przed złożeniem wniosków lub dokonaniem zgłoszeń wymaganych do realizacji inwestycji;
4. uzyskania warunków technicznych oraz wszystkich wymaganych uzgodnień, opinii, zgód, pozwoleń, zezwoleń i decyzji, a także dokonania wymaganych zgłoszeń;
5. zapewnienia tytułów prawnych, zgód, zezwoleń lub służebności niezbędnych do budowy, eksploatacji, konserwacji, remontu i rozbudowy sieci, bez obciążania Gminy kosztami ich ustanowienia;
6. wykonania sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej oraz ich połączenia z istniejącymi systemami sieciowymi, zgodnie z warunkami technicznymi właściwych gestorów sieci;
7. wykonania robót zgodnie z przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej, zatwierdzoną dokumentacją oraz wymaganiami jakościowymi Gminy i właściwych gestorów sieci;
8. zapewnienia wykonawców, nadzoru, prób, badań, inspekcji i odbiorów technicznych wymaganych dla prawidłowej realizacji inwestycji;
9. informowania Gminy i właściwych gestorów sieci o przebiegu prac oraz umożliwienia ich przedstawicielom kontroli dokumentacji i robót;
10. naprawienia szkód wyrządzonych Gminie lub osobom trzecim oraz uporządkowania i odtworzenia terenu po zakończeniu robót;
11. uzyskania pozytywnych wyników prób i odbiorów technicznych oraz dokumentu potwierdzającego możliwość zgodnego z prawem użytkowania inwestycji, jeżeli będzie wymagany;
12. protokolarnego i nieodpłatnego przekazania Gminie albo wskazanemu przez Gminę podmiotowi prawidłowo wykonanej inwestycji wraz z kompletną dokumentacją projektową, powykonawczą, geodezyjną, odbiorową, księgową i gwarancyjną, w tym dokumentami PT potwierdzającymi wartość nakładów i umożliwiającymi wprowadzenie inwestycji do ewidencji środków trwałych;

13. przeniesienia na Gminę albo wskazany przez Gminę podmiot praw autorskich do dokumentacji w zakresie niezbędnym do jej wykorzystywania, modyfikowania, eksploatacji, utrzymania, remontu i rozbudowy inwestycji;
14. pokrycia uzgodnionych kosztów postępowania w sprawie uchwalenia ZPI, kosztów aktu notarialnego i ustanowienia zabezpieczeń, wszystkich świadczeń publicznoprawnych związanych z nieodpłatnym przekazaniem inwestycji, w tym podatkowych, w szczególności podatku VAT, oraz – jeżeli zostanie to uzgodnione – kosztów roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy;
15. niewystępowania wobec Gminy z roszczeniami o zwrot nakładów poniesionych na realizację i przekazanie inwestycji uzupełniającej, z wyjątkiem przypadków wyraźnie wskazanych w umowie.

5. PODSTAWOWE ZOBOWIĄZANIA GMINY

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 Gminy w Kozłowie;
2. współdziałania z Inwestorem w zakresie niezbędnym do przygotowania i realizacji inwestycji uzupełniającej;
3. wydawania dokumentów i oświadczeń pozostających w kompetencji Gminy oraz współdziałania, w zakresie niezbędnym, z podmiotami właściwymi w sprawach sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, bez zagwarantowania treści warunków technicznych, uzgodnień lub rozstrzygnięć tych podmiotów;
4. przekazywania uwag do koncepcji i dokumentacji w terminach określonych w umowie;
5. udostępnienia nieruchomości gminnych niezbędnych do prowadzenia prac, jeżeli będzie to wymagane, po spełnieniu warunków określonych w umowie i przepisach prawa;
6. kontroli realizacji inwestycji oraz przystąpienia, wraz z właściwymi gestorami sieci, do czynności odbiorowych po zgłoszeniu gotowości do odbioru i przekazaniu kompletnej dokumentacji;
7. przejęcia prawidłowo wykonanej inwestycji uzupełniającej wraz z dokumentacją albo zapewnienia jej przejęcia przez wskazany podmiot, bez przejmowania zobowiązań Inwestora powstałych przed odbiorem;

6. TERMIN REALIZACJI INWESTYCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ

1. Inwestor zrealizuje, uzyska odbiór techniczny i protokolarnie przekaze Gminie albo wskazanemu przez Gminę podmiotowi całość inwestycji uzupełniającej w terminie nie dłuższym niż 5 lat od dnia wejścia w życie ZPI.
2. Termin obejmuje przygotowanie dokumentacji, uzyskanie warunków technicznych oraz wymaganych aktów i uzgodnień lub dokonanie wymaganych zgłoszeń, wykonanie wszystkich etapów robót, przeprowadzenie prób, badań i odbiorów technicznych, uzyskanie dokumentu dopuszczającego inwestycję do użytkowania – jeżeli jest wymagany – oraz jej protokolarne przekazanie.
3. Umowa określi terminy pośrednie dla zaakceptowania dokumentacji, złożenia kompletnych wniosków lub dokonania wymaganych zgłoszeń, rozpoczęcia robót, realizacji poszczególnych odcinków sieci oraz ich odbioru i przekazania.
4. Termin może zostać przedłużony wyłącznie o okres opóźnienia wynikającego z przyczyn niezależnych od Inwestora, w szczególności siły wyższej, przewlekłości postępowania

niewywołanej jego działaniem lub zaskarżenia decyzji przez osoby trzecie, pod warunkiem niezwłocznego zawiadomienia Gminy i wykazania wpływu przeszkody na harmonogram.

5. Za przyczynę uzasadniającą przedłużenie terminu nie uważa się braku finansowania, wykonawcy, materiałów ani innych okoliczności należących do zwykłego ryzyka Inwestora.

7. ODBIÓR I PRZEKAZANIE INWESTYCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ

1. Gotowość do odbioru zostanie zgłoszona po zakończeniu robót, uzyskaniu pozytywnych wyników prób i odbiorów technicznych oraz przekazaniu dokumentacji niezbędnej do oceny prawidłowego wykonania inwestycji.
2. Odbiór nastąpi na podstawie protokołu podpisanego przez przedstawicieli Gminy, Inwestora oraz – jeżeli będzie to wymagane – właściwego gestora sieci. Gmina będzie mogła odmówić odbioru w razie wad uniemożliwiających użytkowanie inwestycji albo dokonać odbioru warunkowego i wyznaczyć termin ich usunięcia.
3. W terminie 14 dni od odbioru końcowego Inwestor przekaze Gminie albo wskazanemu przez Gminę podmiotowi inwestycję oraz kompletną dokumentację, w tym warunki techniczne, dokumentację projektową, powykonawczą, geodezyjną, odbiorową, księgową i gwarancyjną oraz dokumenty PT potwierdzające wartość nakładów i umożliwiające wprowadzenie inwestycji do ewidencji środków trwałych.
4. Przekazanie inwestycji będzie nieodpłatne. Od dnia odbioru końcowego Gmina albo wskazany przez nią podmiot przejmie jej bieżącą eksploatację i utrzymanie, bez uszczerbku dla odpowiedzialności Inwestora z tytułu wad, gwarancji i rękojmi.

8. GWARANCJA I RĘKOJMIA

1. Inwestor zapewni Gminie albo wskazanemu przez Gminę podmiotowi gwarancję i rękojmię za wady dokumentacji projektowej oraz robót wykonanych w ramach inwestycji uzupełniającej na okres co najmniej 36 miesięcy od dnia następującego po dniu odbioru końcowego.
2. Inwestor zawrze z projektantami i wykonawcami umowy przewidujące gwarancję i rękojmię na warunkach nie mniej korzystnych niż określone w umowie urbanistycznej oraz przeniesie na Gminę albo wskazany przez Gminę podmiot uprawnienia wynikające z tych umów.
3. Wady będą usuwane nieodpłatnie w terminie wyznaczonym przez Gminę, z uwzględnieniem charakteru wady i technologicznego czasu jej usunięcia.
4. Po bezskutecznym upływie terminu Gmina będzie mogła zlecić usunięcie wad osobie trzeciej na koszt Inwestora i zaspokoić roszczenia z ustanowionego zabezpieczenia.

9. ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ

1. Należyte i terminowe wykonanie zobowiązań Inwestora zostanie zabezpieczone w formie uzgodnionej przez strony, w szczególności hipoteki umownej, gwarancji bankowej albo ubezpieczeniowej, kaucji, oświadczenia o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego albo połączenia tych form.
2. Wartość zabezpieczenia zostanie ustalona na podstawie zaakceptowanego przez Gminę kosztorysu i obejmie co najmniej szacunkowy koszt dokumentacji, robót, prób, badań, odbiorów technicznych, uruchomienia sieci oraz ewentualnego wykonania zastępczego. Kwota zabezpieczenia:
3. Zabezpieczenie zostanie ustanowione w terminie określonym w umowie, nie później niż przed rozpoczęciem realizacji zobowiązań powodujących ryzyko finansowe po stronie Gminy.

4. Umowa przewidzi kary umowne w szczególności za zwłokę w realizacji inwestycji, zwłokę w usunięciu wad, nieprzekazanie dokumentacji i odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie Inwestora, wraz z limitem kar i prawem dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
5. Po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wyznaczonego Inwestorowi Gmina będzie uprawniona do wykonania zastępczego inwestycji na jego koszt, bez konieczności uzyskania odrębnego upoważnienia sądu, w zakresie dopuszczonym prawem i umową.
6. Po prawidłowym odbiorze inwestycji Gmina zwolni zasadniczą część zabezpieczenia, pozostawiając uzgodnioną kwotę na okres gwarancji i rękojmi. Wysokość i sposób zwolnienia tej części zostaną określone w umowie.

10. ODPOWIEDZIALNOŚĆ I ODSTĄPIENIE OD UMOWY

1. Każda ze stron będzie zobowiązana do niezwłocznego informowania drugiej strony o przeszkodach mogących wpłynąć na wykonanie umowy.
2. Każda ze stron będzie mogła odstąpić od umowy w przypadku rażącego naruszenia jej postanowień przez drugą stronę, po wcześniejszym pisemnym wezwaniu do usunięcia naruszenia i bezskutecznym upływie dodatkowego terminu.
3. Jeżeli ZPI zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia wejścia w życie, strony będą mogły odstąpić od umowy w terminie 6 miesięcy, chyba że uchylenie lub zmiana ZPI nastąpiły na wniosek lub za zgodą Inwestora.
4. Szczegółowe skutki odstąpienia, w tym zasady rozliczenia dokumentacji, wykonanych odcinków sieci i poniesionych kosztów, zostaną określone w umowie, z uwzględnieniem zasady nieobciążania Gminy kosztami inwestycji uzupełniającej.

11. POZOSTAŁE ZAŁOŻENIA

1. Załącznikami do umowy będą w szczególności: projekt ZPI, zaakceptowana koncepcja inwestycji uzupełniającej, mapa przebiegu sieci, wykaz nieruchomości, warunki techniczne, harmonogram, kosztorys, standard wykonania i odbioru oraz dokumenty dotyczące gwarancji i zabezpieczeń.
2. Dopuszczenie alternatywnego rozwiązania technicznego będzie wymagało uprzedniej pisemnej akceptacji Gminy i nie może prowadzić do obniżenia funkcjonalności, trwałości ani standardu inwestycji lub zwiększenia kosztów po stronie Gminy.
3. Umowa nie zastąpi decyzji, zezwoleń, uzgodnień ani zgód wymaganych przepisami prawa.
4. Koszty sporządzenia aktu notarialnego, ustanowienia zabezpieczeń oraz wymaganych załączników poniesie Inwestor.
5. Spory wynikające z umowy będą w pierwszej kolejności rozwiązywane w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia – przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Gminy.
6. Szczegółowe postanowienia umowy zostaną ustalone po zakończeniu opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, przy zachowaniu podstawowych zobowiązań, terminów i zabezpieczeń wskazanych w niniejszych założeń.