

ZAŁOŻENIA UMOWY URBANISTYCZNEJ

SPORZĄDZONE NA POTRZEBY PROCEDURY UCHWALENIA ZINTEGROWANEGO PLANU INWESTYCYJNEGO

**„Zintegrowany plan inwestycyjny dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Januszkowo,
w sąsiedztwie Jeziora Kownatki i Jeziora Wronowo, 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, 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 etapu opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, z uwzględnieniem niniejszych założeń, wyników procedury planistycznej oraz dalszych negocjacji stron, jeżeli ich przeprowadzenie okaże się niezbędne.
4. Umowa urbanistyczna zostanie zawarta w formie aktu notarialnego. Jej skutki prawne powstaną z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego, w brzmieniu określonym w załączniku do tej umowy.
5. Założenia ani przyszła umowa urbanistyczna nie przesądzają o uchwaleniu zintegrowanego planu inwestycyjnego przez Radę Gminy ani o jego ostatecznej treści.

2. STRONY PRZYSZŁEJ UMOWY

Zakłada się, że stronami umowy urbanistycznej będą:

1. Gmina Kozłowo, reprezentowana przez Wójta Gminy Kozłowo, zwana dalej „Gminą”;
2., będący właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętych inwestycją główną, zwany dalej „Inwestorem”;

3. PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy będzie określenie wzajemnych zobowiązań stron związanych z realizacją inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej objętych projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego.
2. Inwestycja główna będzie polegała na realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej wraz z towarzyszącą zielenią naturalną, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wewnętrzną obsługą komunikacyjną, na fragmentach działek ewidencyjnych nr 11/2, 11/4, 80/4 i 80/3, położonych w obrębie geodezyjnym Januszkowo.
3. Inwestycja uzupełniająca będzie polegała na partycypacji Inwestora w kosztach zagospodarowania i wyposażenia publicznie dostępnych terenów zielonych na terenie Gminy Kozłowo.
4. Zakres inwestycji uzupełniającej może obejmować w szczególności zieleń urządzoną, elementy małej architektury oraz wyposażenie służące rekreacji, wypoczynkowi, estetyce i funkcjonalności terenów, wraz z niezbędnymi dostawami, montażem i pracami towarzyszącymi. Szczegółowy zakres rzeczowy, standard, wartość i sposób realizacji zostaną określone w umowie urbanistycznej, z uwzględnieniem wyników procedury planistycznej oraz potrzeb i uwarunkowań wskazanych terenów.

4. PODSTAWOWE ZOBOWIĄZANIA INWESTORA

Zakłada się, że Inwestor zobowiąże się w szczególności do:

1. sfinansowania na własny koszt całości lub części uzgodnionego zakresu inwestycji uzupełniającej, przez wniesienie świadczenia pieniężnego na rzecz Gminy, bezpośrednie pokrycie kosztów dostaw lub prac albo realizację uzgodnionego świadczenia rzeczowego – w formie określonej w umowie urbanistycznej;
2. uzgodnienia z Gminą zakresu, wartości, rodzaju i parametrów elementów zagospodarowania lub wyposażenia objętych partycypacją;
3. w przypadku realizacji świadczenia rzeczowego – zapewnienia dokumentacji, uzgodnień, zgód i decyzji wymaganych dla przyjętego zakresu oraz wykonania prac zgodnie z prawem, zasadami wiedzy technicznej i standardem uzgodnionym z Gminą;
4. w przypadku prowadzenia prac na nieruchomości wskazanej przez Gminę – zabezpieczenia terenu, naprawienia szkód powstałych w związku z realizacją inwestycji uzupełniającej oraz uporządkowania terenu po zakończeniu prac;
5. w przypadku świadczenia rzeczowego – nieodpłatnego przekazania Gminie dostarczonych lub wykonanych elementów wraz z dokumentami niezbędnymi do ich użytkowania, utrzymania i ewidencji;
6. zapewnienia Gminie uprawnień z gwarancji i rękojmi dotyczących dostarczonych elementów lub wykonanych prac, o ile forma partycypacji będzie obejmowała świadczenie rzeczowe;
7. niewystępowania wobec Gminy z roszczeniami o zwrot kosztów lub nakładów poniesionych w ramach inwestycji uzupełniającej, z wyjątkiem przypadków wyraźnie określonych w umowie urbanistycznej.

5. TEREN INWESTYCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ

1. Inwestycja uzupełniająca będzie realizowana na terenie lub terenach wskazanych przez Gminę, przeznaczonych na publicznie dostępne tereny zielone. Jeżeli przyjęty sposób realizacji będzie wymagał wejścia na teren lub dysponowania nim na cele budowlane, Gmina zapewni Inwestorowi albo wskazanemu wykonawcy możliwość korzystania z terenu na zasadach określonych w umowie urbanistycznej.

6. PODSTAWOWE ZOBOWIĄZANIA GMINY

Zakłada się, że Gmina zobowiąże się w szczególności do:

1. prowadzenia procedury sporządzenia i uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, bez zagwarantowania wyniku tej procedury ani uchwalenia planu przez Radę Gminy;
2. określenia potrzeb funkcjonalnych i standardu zagospodarowania publicznie dostępnych terenów zielonych objętych inwestycją uzupełniająca oraz uzgodnienia z Inwestorem zakresu i wartości jego partycypacji;
3. współdziałania z Inwestorem w zakresie niezbędnym do wykonania zobowiązania, w tym udostępnienia posiadanych informacji i dokumentów dotyczących terenu objętego inwestycją uzupełniająca;
4. w przypadku świadczenia pieniężnego – przeznaczenia otrzymanych środków na uzgodniony zakres zagospodarowania i wyposażenia publicznie dostępnych terenów zielonych oraz ich rozliczenia na zasadach określonych w umowie;

5. w przypadku świadczenia rzeczowego – zapewnienia możliwości korzystania z terenu, współdziałania przy realizacji prac oraz udziału w ich odbiorze;
6. potwierdzenia wykonania zobowiązania Inwestora oraz przejęcia prawidłowo wykonanych lub dostarczonych elementów inwestycji uzupełniającej.

7. TERMIN WYKONANIA INWESTYCJI UZUPEŁNIAJĄCEJ

1. Inwestor wykona zobowiązanie dotyczące inwestycji uzupełniającej w terminie nie dłuższym niż 2 lata od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego.
2. Termin ten ulegnie odpowiedniemu przedłużeniu o okres trwania przeszkody wynikającej z siły wyższej, działania organów administracji publicznej albo przyczyn leżących po stronie Gminy, jeżeli okoliczności te uniemożliwiają terminowe wykonanie zobowiązania przez Inwestora.

8. POTWIERDZENIE WYKONANIA I ROZLICZENIE

1. W przypadku świadczenia pieniężnego wykonanie zobowiązania Inwestora zostanie potwierdzone dowodem zapłaty, a sposób udokumentowania wykorzystania środków przez Gminę określi umowa urbanistyczna.
2. W przypadku świadczenia rzeczowego wykonanie i odbiór zobowiązania zostaną potwierdzone protokołem podpisanym przez przedstawicieli Gminy i Inwestora.
3. Jeżeli przedmiot świadczenia rzeczowego będzie miał wady lub braki uniemożliwiające korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem, Gmina będzie mogła odmówić odbioru albo dokonać odbioru warunkowego i wyznaczyć termin ich usunięcia.

9. GWARANCJA I RĘKOJMIA

1. Jeżeli partycypacja Inwestora będzie obejmowała świadczenie rzeczowe, Inwestor zapewni Gminie gwarancję i rękojmię za wady dostarczonych elementów oraz wykonanych prac na okres 24 miesięcy, liczony od dnia następującego po dniu podpisania protokołu odbioru.
2. Wady będą usuwane nieodpłatnie w terminie wyznaczonym przez Gminę z uwzględnieniem charakteru wady i technologicznego czasu jej usunięcia; po bezskutecznym upływie tego terminu Gmina będzie mogła zlecić ich usunięcie osobie trzeciej na koszt Inwestora.

10. ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ

1. Zabezpieczeniem należytego i terminowego wykonania zobowiązania Inwestora będą kary umowne.
2. Kary umowne będą należne w szczególności z tytułu niewykonania inwestycji uzupełniającej, zwłoki w wykonaniu zobowiązania oraz – w przypadku świadczenia rzeczowego – zwłoki w usunięciu wad.
3. Wysokość kar umownych, maksymalny limit ich naliczania i szczegółowe zasady stosowania zostaną określone w umowie urbanistycznej proporcjonalnie do ostatecznie ustalonej wartości inwestycji uzupełniającej.

11. ODPOWIEDZIALNOŚĆ I ODSZTĄPIENIE 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 terminu określonego w umowie.
3. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 lat od dnia jego wejścia w życie, strony umowy urbanistycznej mogą w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej, chyba że uchylene lub zmiana zintegrowanego planu inwestycyjnego nastąpiły na wniosek lub za zgodą inwestora.
4. Szczegółowe skutki odstąpienia, w tym zasady rozliczenia wykonanych robót, dokumentacji i poniesionych kosztów, zostaną określone w umowie urbanistycznej.

12. POZOSTAŁE ZAŁOŻENIA

1. Załącznikiem do umowy urbanistycznej będzie projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego.
2. Umowa nie zastąpi wymaganych przepisami prawa decyzji, zezwoleń, uzgodnień ani zgód administracyjnych.
3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego poniesie Inwestor.
4. Spory wynikające z umowy będą w pierwszej kolejności rozwiązywane w drodze negocjacji, a w przypadku braku porozumienia – przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Gminy.
5. Szczegółowe postanowienia umowy urbanistycznej zostaną ustalone po zakończeniu opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych, przy zachowaniu podstawowych zobowiązań, terminów i zabezpieczeń wskazanych w niniejszych założeniach.

Kozłowo, 28.08.2026 r.