

Projekt
UMOWA URBANISTYCZNA

zawarta w dniu ... w kancelarii notarialnej ... pomiędzy:

1. **Artur Zieliński**, PESEL ..., zamieszkały ..., legitymujący się dowodem osobistym nr ... z terminem ważności do dnia ... - **Zastępca Prezydenta Miasta Płocka ds. Rozwoju i Inwestycji** – działający w imieniu i na rzecz Gminy - Miasto Płock (NIP 774-31-35-712, REGON 611016086), adres ul. Stary Rynek 1, 09-400 Płock, zwanej dalej „**Gminą**”, stosownie do okazanego w wypisie aktu pełnomocnictwa sporządzonego przed ..., notariuszem w Płocku dnia ..., za Rep. A nr ...,

a

2. **"SELEKT"** SPÓŁKA JAWNA RADOSŁAW GAWROŃSKI TOMASZ KONDESKI z siedzibą w Płocku przy ul. Krakówka 3, REGON 611411925, NIP 7742800567, KRS 0000190743 reprezentowana przez Pana Radosława Gawrońskiego PESEL ..., zamieszkałego ..., legitymującego się dowodem osobistym nr ... z terminem ważności do dnia ... oraz Pana Tomasza Konderskiego PESEL ..., zamieszkałego ..., legitymującego się dowodem osobistym nr ... z terminem ważności do dnia ...

zwana dalej „**Inwestorem**”, ...

- zwanych w dalszej treści Umowy łącznie „**Stronami**”.

PREAMBUŁA

Działając na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 7, w związku z art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.), w związku z wnioskiem Inwestora z dnia 30 października 2025 r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku oraz Uchwałą Nr 348/XIX/2025 Rady Miasta z dnia 27 listopada 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku, po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku (dalej: „**Plan**”), Strony zawierają niniejszą umowę (dalej: „**Umowa**”) o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

- 1) Strony zawierają niniejszą umowę w trybie art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.; dalej **u.p.z.p.**) m.in. w celu uregulowania przedmiotu oraz zasad realizacji przez Inwestora inwestycji uzupełniającej w rozumieniu art. 2 pkt 5a u.p.z.p.
- 2) Obszar Inwestycji głównej obejmuje zasięgiem część działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1328/2 (obręb nr 12 – Radziwie) położoną w Płocku, zlokalizowaną na terenie

usług oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1U, terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1MN, terenie usług kultu religijnego, oznaczony symbolem 1US zgodnie z załącznikiem graficznym do planu.

- 3) Obszar Inwestycji uzupełniającej obejmuje zasięgiem część działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1327/1 (obręb nr 12 – Radziwie) położonej w Płocku, stanowiącej własność Gminy. Zlokalizowany jest na terenie drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** zgodnie z projektem Planu oraz na terenie drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Kościelnej i Dobrzykowskiej na osiedlu Radziwie w Płocku, przyjętego Uchwałą Nr 719/LI/10 Rady Miasta Płocka z 25 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24 lipca 2010 r. Nr 142, poz. 3405).

§ 2

Oświadczenia wstępne Stron

- 1) Inwestor oświadcza, że w dniu 30 października 2025 r., działając przez pełnomocnika Panią Joannę Jaskułowską, złożył w trybie art. 37ea ust. 1 u.p.z.p. za pośrednictwem Prezydenta Miasta Płocka wniosek w sprawie uchwalenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku, obejmującego obszar Inwestycji głównej, o której mowa w § 1 ust. 2 oraz Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 1 ust. 3 i § 5.
- 2) Strony oświadczają, że w dniu 27 listopada 2025 r. Rada Miasta Płocka podjęła uchwałę nr 348/XIX/2025 w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia Zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku.
- 3) Strony oświadczają, że na dzień zawarcia niniejszej Umowy Rada Miasta Płocka nie podjęła uchwały, o której mowa w art. 37ed ust. 12–14 u.p.z.p., a w celu rozwiązania wszelkich wątpliwości w przypadku podjęcia tej uchwały przed dniem podpisania niniejszej Umowy taka uchwała nie będzie miała zastosowania do niniejszej Umowy.
- 4) Strony oświadczają, że przeprowadziły negocjacje, o których stanowi art. 37ec ust. 2 pkt 1 u.p.z.p., w wyniku których uzgodniły treść Umowy Urbanistycznej oraz treść projektu Planu, który stanowi załącznik do Umowy Urbanistycznej, stosownie do treści art. 37ed ust. 7 u.p.z.p.

§ 3

Oświadczenia i zobowiązania Inwestora

W ramach Umowy Urbanistycznej Inwestor zobowiązuje się, do:

- 1) pokrycia część kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej opisanej w §5 Umowy Urbanistycznej,
- 2) pokrycia ustalonych kosztów uchwalenia Planu, w tym koszty realizacji roszczeń dotyczące nieruchomości objętych Planem, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 u.p.z.p.,
- 3) pokrycia kosztów niniejszego aktu notarialnego oraz wszelkich dokumentów niezbędnych do podpisania aktu,
- 4) pokrycia kosztów wprowadzenia modyfikacji Planu, którego projekt stanowi załącznik do niniejszej Umowy, wynikających z:
 - a) przeprowadzonych negocjacji z Gminą w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu Planu,
 - b) zebranych uwag podczas konsultacji społecznych,
 - c) opinii i uzgodnień właściwych organów, o których mowa w art. 17 pkt 6 u.p.z.p.,
 - d) poprawek, o których mowa w art. 37ef ust. 2 u.p.z.p.

§ 4

Oświadczenia i zobowiązania Gminy

1. Gmina zobowiązuje się do pokrycia kosztów opracowania dokumentacji oraz przeprowadzenia procedury planistycznej dotyczącej uchwalenia Planu, którego projekt stanowi załącznik no niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem § 3 pkt. 3 i 4 Umowy.
2. Gmina oświadcza, że na podstawie art. 37ed ust. 3 pkt 2 u.p.z.p., zwalnia Inwestora w całości z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 u.p.z.p. z tytułu wzrostu wartości nieruchomości opisanych w § 1 niniejszej Umowy, wynikającej z uchwalenia Planu.

§ 5

Inwestycja uzupełniająca

1. Inwestor zobowiązuje się do pokrycia części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej polegającej na przebudowie nawierzchni drogi ul. Krakówka w kwocie ryczałtowej 20.000,00 zł.
2. Obszar Inwestycji uzupełniającej obejmuje zasięgiem część działki o numerze ewidencyjnym gruntów 1327/1 (obręb nr 12 – Radziwie) położonej w Płocku, stanowiącej własność Gminy. Zlokalizowany jest na terenie drogi lokalnej oznaczonej symbolem **1KDL** zgodnie z projektem Planu oraz na terenie drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem **3KDL** zgodnie z ustaleniami Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic: Kolejowej, Kościelnej i Dobrzykowskiej na osiedlu Radziwie w Płocku, przyjętym Uchwałą Nr 719/LI/10 Rady Miasta Płocka z 25 maja 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Maz. z dnia 24 lipca 2010 r. Nr 142, poz. 3405).
3. Zgodnie z art. 37ea ust 2a w przypadku gdy realizacja inwestycji uzupełniającej jest możliwa na podstawie obowiązującego planu miejscowego, obowiązku objęcia zintegrowanym planem inwestycyjnym obszaru inwestycji uzupełniającej nie stosuje się.
4. Inwestycja uzupełniająca służyć będzie obsłudze Inwestycji głównej, jak również innym mieszkańcom Gminy.
5. Pokrycie części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, o której mowa w ust. 1 powyżej nastąpi w formie przedpłaty kwoty, o której mowa w ust. 1 dokonanej przez Inwestora na rachunek bankowy Gminy nr
6. Strony ustalają następujące terminy wykonania inwestycji uzupełniającej, o której mowa w ust. 1 powyżej:
 - 1) przekazanie środków finansowych przez Inwestora na rzecz Gminy w terminie 60 dni od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego,
 - 2) ogłoszenie postępowania o udzielenie zamówienia dot. realizacji inwestycji uzupełniającej nastąpi w terminie 24 miesięcy od wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego.
7. Inwestor na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. poddaje się egzekucji co do obowiązku zapłaty kwoty, o której mowa w ust. 1 i ust. 6 pkt 1), przy czym zdarzeniem od którego

uzależnione jest wykonanie tego obowiązku, jest upływ 14 (czternastu) dni, licząc od dnia wysłania listem poleconym przez Gminę na adres Inwestora pisemnego wezwania do zapłaty wskazującego wysokość należności do zapłaty i stwierdzającego niezapłacenie przez Inwestora w terminie lub w wymaganej wysokości zapłaty, o której mowa w ust. 1 i ust. 6 pkt 1). Gmina będzie mogła wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 grudnia 2029 r.

§ 6

Postanowienia końcowe

1. Strony zobowiązują się do współpracy w dobrej wierze w wykonaniu Umowy Urbanistycznej, w szczególności zobowiązują się do niezwłocznego informowania o wszelkich przeszkodach mogących mieć wpływ na wykonanie Umowy Urbanistycznej.
2. Umowa nie zastępuje żadnych decyzji i postanowień administracyjnych wymaganych odrębnymi przepisami, ani nie zmienia żadnych wcześniej wydanych administracyjnych decyzji i postanowień.
3. Umowa wchodzi w życie z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do Umowy.
4. Zmiany Umowy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności.
5. Wszystkie spory wynikłe z Umowy lub pozostające w związku z nią, które nie będą mogły być rozwiązane w drodze wspólnych uzgodnień, zostają poddane pod rozstrzygnięcie sądu polskiego właściwego miejscowo dla siedziby Gminy.
6. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Integralną część Umowy stanowi projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego w rejonie ulicy Krakówka w Płocku (załącznik);
8. Przy akcie okazano:
 - a. odpisy z ksiąg wieczystych nr ... obejmujące działki ...
 - b. wypisy z rejestru gruntów wydany przez Prezydenta Miasta Płock dla działek nr ... lub oświadczeń (w tym koniecznych pełnomocnictw) odpowiadających obowiązującym przepisom, jakie mogą się okazać niezbędne oraz uczestniczyć w rozwiązywaniu ewentualnych problemów związanych z jej realizacją;
9. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Gminy, jeden dla Inwestora.

.....

INWESTOR

.....

GMINA