

## Umowa urbanistyczna (Projekt)

zawarta w dniu .....r. w Pyskowicach pomiędzy:

Gminą Pyskowice z siedzibą w Pyskowicach (44-120) przy ul. Strzelców Bytomskich 3, NIP: 969-15-73-512, REGON: 276257593, reprezentowaną przez  
Burmistrza Miasta Pyskowice – Pana Adama Wójcika  
zwaną dalej „Gminą”

a

Dom100\_P3 Sp. z o.o., z siedzibą w Gliwicach, ul. Bojkowska 37AB, wpisaną do KRS 00009711774, NIP 631-269-92-08, REGON 389711774, reprezentowaną przez Pana Jerzego Kulawika – Prezesa Zarządu, zwaną dalej „Inwestorem”, łącznie zwanymi dalej „Stronami”, a każda z osobna – „Stroną”.

Działając na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 7 oraz art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z wnioskiem Inwestora o sporządzenie zintegrowanego planu inwestycyjnego (ZPI) dla obszaru położonego w Pyskowicach przy ul. Dworcowej oraz Uchwałą Nr XX/154/2025 Rady Miejskiej w Pyskowicach z dnia z dnia 25 września 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Dworcowej, Strony zawierają niniejszą Umowę o następującej treści:

### § 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest określenie wzajemnych zobowiązań Stron związanych z realizacją inwestycji uzupełniającej w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego teren położony w Pyskowicach przy ul. Dworcowej oraz prowadzeniem procedury planistycznej, której celem jest uchwalenie rzeczzonego zintegrowanego planu inwestycyjnego.
2. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje:
  - 1) obszar inwestycji głównej – działka nr 1/236, obręb Pyskowice, położona w rejonie ul. Dworcowej, przeznaczona pod realizację inwestycji pn. „Zespół 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami w parterze, murkami oporowymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną”;
  - 2) obszar inwestycji uzupełniającej – część działki nr 1/251, obręb Pyskowice, stanowiąca własność Gminy Pyskowice, na której realizowane będzie przedsięwzięcie pn. „Rewitalizacja i rozbudowa przestrzeni rekreacyjnej oraz placu zabaw wraz z utworzeniem zielonej bariery akustycznej przy ul. Dworcowej w Pyskowicach”, którego zakres obejmuje w szczególności:
    - a) montaż 2 zestawów piknikowych (stół + ławki),
    - b) modernizację istniejących koszy do koszykówki,
    - c) montaż zestawu zabawowego,
    - d) montaż huśtawki potrójnej z bocianim gniazdem,
    - e) modernizację słupków i siatki do siatkówki plażowej,
    - f) montaż zjazdu linowego,
    - g) montaż karuzeli dwuosobowej,

- h) ustawienie 8 ławek,
- i) nasadzenie około 300 sztuk drzew i krzewów,
- j) wykonanie zielonej bariery akustycznej.

## **§ 2**

### **1. Gmina zobowiązuje się do:**

- 1) udostępnienia Inwestorowi, na czas realizacji inwestycji uzupełniającej, części działki nr 1/251, obręb Pyskowice, stanowiącej własność Gminy Pyskowice, w sposób umożliwiający wykonanie przedsięwzięcia określonego w § 1 ust. 2, bez pobierania czynszu lub innych opłat.
- 2) prowadzenia procedury planistycznej, której celem jest uchwalenie zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmującego obszary, o których mowa w § 1 ust. 1,
- 3) zwolnić w całości Inwestora z opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **2. Gmina nie ponosi kosztów projektowania, realizacji ani wyposażenia inwestycji uzupełniającej.**

### **3. Wykonanie przez Inwestora obowiązków umownych w zakresie inwestycji uzupełniającej, tj. przedsięwzięcia pn. „Rewitalizacja i rozbudowa przestrzeni rekreacyjnej oraz placu zabaw wraz z utworzeniem zielonej bariery akustycznej przy ul. Dworcowej w Pyskowicach”, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 2 zostanie stwierdzone protokołami podpisanymi przez przedstawicieli obydwu stron.**

### **4. Po zakończeniu inwestycji uzupełniającej jej efekty rzeczowe staną się własnością Gminy, bez odrębnego wynagrodzenia na rzecz Inwestora.**

### **5. Gmina zobowiązuje się do odbioru i przyjęcia na majątek komunalny inwestycji uzupełniającej po jej zakończeniu i przekazaniu zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.**

## **§ 3**

### **1. Inwestor zobowiązuje się do:**

- 1) pokrycia części poniesionych przez Gminę kosztów przygotowania i uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w wysokości nie większej niż 6 000,00 zł brutto (w tym podatek VAT wg stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT).
- 2) opracowania projektu strefy rekreacyjnej obejmującej w szczególności plac zabaw, urządzenia rekreacyjne, ławki, kosze na śmieci, nawierzchnię bezpieczną oraz niezbędne elementy małej architektury,
- 3) opracowania regulaminu korzystania z placu zabaw wraz z wykonaniem i zamontowaniem tablic,
- 4) uzyskania we własnym imieniu i na własny koszt wszelkich decyzji i pozwoleń niezbędnych do realizacji tej inwestycji.
- 5) poniesienia pełnych kosztów zakupu, transportu, montażu i uruchomienia urządzeń zabawowych oraz pozostałych elementów strefy rekreacyjnej.
- 6) zapewnienia nadzoru autorskiego i technicznego nad realizacją inwestycji uzupełniającej oraz umożliwienia koordynacji jej realizacji przez Gminę.

### **2. Inwestor wykona inwestycję uzupełniającą z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami technicznymi i zasadami sztuki budowlanej.**

3. Po zakończeniu realizacji inwestycji uzupełniającej Inwestor przekaze jej efekt rzeczowy Gminie w formie nieodpłatnego przekazania obejmującej wszystkie wykonane elementy wyposażenia, urządzenia i nasadzenia.
4. Przekazanie, o którym mowa w ust. 3, nastąpi na podstawie protokołu przekazania, podpisanego przez obie Strony, potwierdzającego stan techniczny urządzeń i kompletność robót.
5. Z dniem podpisania protokołu przekazania własność urządzeń, obiektów małej architektury oraz elementów zagospodarowania terenu wchodzi do majątku Gminy Pyskowice.
6. Poniesienia kosztów notarialnych związanych z podpisaniem umowy urbanistycznej.

#### **§ 4**

1. Strony zgodnie oświadczają, że inwestycja uzupełniająca, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt. 2, po jej wykonaniu przez Inwestora, zostanie nieodpłatnie przekazana Gminie i stanie się jej własnością.
2. Przekazanie, o którym mowa w ust. 1, nastąpi w formie pisemnego protokołu przekazania, zatwierdzonego przez Burmistrza Miasta Pyskowice, stanowiącego podstawę wprowadzenia urządzeń do ewidencji środków trwałych Gminy.
3. Wraz z przekazaniem Inwestor przekaze Gminie:
  - 1) dokumentację powykonawczą, w tym inwentaryzację geodezyjną powykonawczą (kopię mapy zasadniczej), sporządzoną przez uprawnionego geodetę z potwierdzeniem przyjęcia inwentaryzacji do zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej,
  - 2) informacyjnych z regulaminem,
  - 3) instrukcje użytkowania i konserwacji urządzeń,
  - 4) karty gwarancyjne i certyfikaty bezpieczeństwa.
4. Inwestor udziela Gminie gwarancji jakości na okres 36 miesięcy od dnia podpisania protokołu przekazania.
5. Przekazanie urządzeń i elementów infrastruktury nie powoduje po stronie Gminy obowiązku zapłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia.

#### **§ 5**

1. Inwestor zobowiązuje się do zakończenia realizacji inwestycji uzupełniającej nie później niż w terminie 8 miesięcy od dnia uprawomocnienia się uchwały Rady Miejskiej w Pyskowicach w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla obszaru w Pyskowicach przy ul. Dworcowej.
2. Wszelkie czynności wynikające z zakresu niniejszej umowy winny zostać zakończone z dniem 31 stycznia 2027 r.
3. Gmina może odstąpić od umowy w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie było można przewidzieć w chwili jej zawarcia, zawiadamiając o tym Inwestora na piśmie w terminie 14 dni od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach.
4. W przypadku uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności ZPI, koszty uchwalenia, o których mowa w § 1 pkt 2 niniejszej umowy nie podlegają zwrotowi.
5. 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 uchylenia, zmiany lub stwierdzenia nieważności zintegrowanego planu

inwestycyjnego odstąpić od umowy urbanistycznej w zakresie § 1 ust. 2 pkt 1, pod warunkiem nie uzyskania przez Inwestora w wyżej wymienionym terminie pozwolenia na budowę na inwestycję, której dotyczy ZPI.

## § 6

1. Ze strony Zamawiającego koordynatorem w zakresie realizacji i odbioru prac wynikających z niniejszej umowy będzie Agnieszka Glodt – Naczelnik Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami, tel.: (32) 332 60 49, e-mail: [a.glodt@pyskowice.pl](mailto:a.glodt@pyskowice.pl) lub Martyna Bierońska - Zastępca Naczelnika Wydziału Planowania Przestrzennego i Gospodarki Nieruchomościami, tel.: (32) 332 60 47, e-mail: [m.bieronska@pyskowice.pl](mailto:m.bieronska@pyskowice.pl).
2. Ze strony Inwestora osobą odpowiedzialną za kontakty z Gminą będzie ....., tel. ...., e-mail: ..... lub .....

## § 7

1. Inwestor oświadcza, że:
  - 1) nie jest wymieniony w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisany na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy z dnia 13 kwietnia 2022 r. (Dz.U. poz. 835) o szczególnych rozwiązaniach w zakresie przeciwdziałania wspieraniu agresji na Ukrainę oraz służących ochronie bezpieczeństwa narodowego, zwana dalej „ustawą”
  - 2) nie posiada beneficjenta rzeczywistego w rozumieniu ustawy z dnia 1 marca 2018 r. o przeciwdziałaniu praniu pieniędzy oraz finansowaniu terroryzmu (Dz. U. z 2022 r. poz. 593 i 655), który jest osobą wymienioną w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanego na listę lub będącego takim beneficjentem rzeczywistym od dnia 24 lutego 2022 r., o ile został wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy;
  - 3) nie posiada jednostki dominującej w rozumieniu art. 3 ust. 1 pkt 37 ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2021 r. poz. 217, 2105 i 2106), która jest podmiotem wymienionym w wykazach określonych w rozporządzeniu 765/2006 i rozporządzeniu 269/2014 albo wpisanej na listę lub będącej taką jednostką dominującą od dnia 24 lutego 2022 r., o ile została wpisana na listę na podstawie decyzji w sprawie wpisu na listę rozstrzygającej o zastosowaniu środka, o którym mowa w art. 1 pkt 3 ustawy.

## § 8

1. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w formie aktu notarialnego.
2. Sprawy sporne wynikające na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą na drodze sądowej przez sąd właściwy ze względu na siedzibę Gminy.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

Gmina

Inwestor