

**- PROJEKT -**  
**UMOWA URBANISTYCZNA**

Dnia ..... w siedzibie Kancelarii Notarialnej w .....  
przy ul. .... pod numerem ....., przed Notariuszem  
..... stawili się:

1. .... (legitymujący się dowodem osobistym seria i Nr  
....., PESEL: .....) – działający w tej czynności w imieniu Gminy Lubicz  
(NIP Gminy: 8792617506, REGON Gminy: 871118715), zwanej w dalszej treści aktu „**Gminą**”

2. .... (legitymujący się dowodem osobistym seria i nr  
....., PESEL: .....), zamieszkały:  
....., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą  
Firma Handlowo-Usługowa ..... (NIP: ....., REGON:.....)  
zwany w dalszej treści aktu „**Inwestorem**”,

łącznie zwani „**Stronami**” lub z osobna „**Stroną**”.

Tożsamość stawających notariusz stwierdził na podstawie okazanych przy tym akcie,  
przywołanych przy ich nazwiskach dowodów osobistych, zaś adresy zamieszkania na podstawie  
oświadczeń

**PREAMBUŁA**

..... reprezentujący Gminę i ..... oświadczają, że:

- w dniu 16 stycznia 2026 roku do Urzędu Gminy Lubicz wpłynął wniosek Inwestora o sporządzenie  
Zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów w obrębie Rogówko, Gmina Lubicz dla  
nieruchomości oznaczonej jako działka nr 47 położona w obrębie Rogówko, stanowiącej własność  
Inwestora oraz dla części nieruchomości oznaczonej jako działka nr 50 położona w miejscowości  
Rogówko, która jest własnością Gminy Lubicz; do wniosku dołączono projekt zintegrowanego  
planu inwestycyjnego,

- w dniu 29 stycznia 2026 roku Rada Gminy Lubicz podjęła Uchwałę Nr XXIV/273/26 w sprawie  
przystąpienia do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów w obrębie  
Rogówko, Gmina Lubicz oraz Uchwałę Nr XXIV/274/26 w sprawie wyznaczenia osoby do udziału  
w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy urbanistycznej,

- strony w toku negocjacji prowadzonych na podstawie art. 37ec ust.2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca  
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustaliły zasady współpracy i postanawiają  
zawrzeć umowę następującej treści:

**§ 1. Dokumenty**

Do aktu niniejszego załączono projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów  
w obrębie Rogówko, gm. Lubicz (dalej ZPI), z którego wynika, że została nim objęta działka nr 47  
oraz część działki nr 50 położone w obrębie ewidencyjnym Rogówko oraz że realizacja inwestycji  
głównej przewidziana jest na działce o numerze 47, natomiast realizacja inwestycji uzupełniającej  
przewidziana jest na części działki o numerze 50.

## **§ 2. Oświadczenia**

1. Inwestor oświadcza, że zamierza zrealizować na nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr 47 o powierzchni ..... ha, położonej w obrębie Rogówko, gm. Lubicz, objętej księgą wieczystą nr ..... prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Toruniu, inwestycję polegającą na budowie parkingu wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (zwaną w dalszej treści aktu „inwestycją główną”) zgodnie z projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego, o którego uchwalenie Inwestor złożył wniosek opisany w Preambule tego aktu.
2. Inwestor oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości uprawniający go do dysponowania nią na cele budowlane.

## **§ 3. Przedmiot umowy**

1. Inwestycja uzupełniająca obejmuje przebudowę drogi gminnej oznaczonej nr 100897C na odcinku o długości około 46 m, w granicach terenu oznaczonego w części graficznej projektu ZPI jako teren drogi lokalnej o symbolu 1KDL.
2. Odcinek, o którym mowa w pkt 1, stanowi część zamierzenia inwestycyjnego Gminy polegającego na budowie drogi gminnej o łącznej długości około 245 m (dalej jako: „Inwestycja drogowa”).
3. Strony zgodnie potwierdzają, że Inwestycja drogowa stanowi jedno, funkcjonalnie i technicznie niepodzielne zadanie inwestycyjne realizowane przez Gminę w ramach jej zadań własnych.
4. Na podstawie art. 37ed ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Inwestor zobowiązuje się do:
  - 1) pokrycia części kosztów realizacji inwestycji uzupełniającej, poprzez udział w finansowaniu Inwestycji drogowej w wysokości stanowiącej równowartość 15% (piętnaście procent) całkowitych kosztów realizacji Inwestycji drogowej, jednak nie więcej niż kwota 80 000,00 zł brutto (słownie: osiemdziesiąt tysięcy złotych brutto),
  - 2) pokrycia części poniesionych przez Gminę kosztów uchwalenia przedmiotowego ZPI, t.j. wprowadzania zmian do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego na każdym etapie procedury, a także sporządzenia i przekazania danych przestrzennych do każdej wersji projektu ZPI utworzonej w toku prowadzonej procedury planistycznej oraz kosztów zawarcie umowy urbanistycznej w formie aktu notarialnego.
5. Podstawę obliczenia zobowiązania Inwestora, o którym mowa w ust. 4 pkt 1, stanowią całkowite koszty realizacji Inwestycji drogowej, o której mowa w ust. 2, jako całości.
6. Przez całkowite koszty realizacji Inwestycji drogowej Strony rozumieją wszelkie koszty ponoszone przez Gminę w związku z przygotowaniem i realizacją tego zadania inwestycyjnego, w tym w szczególności koszty:
  - 1) opracowania dokumentacji projektowej i uzyskania wymaganych decyzji administracyjnych,
  - 2) robót budowlanych,
  - 3) nadzoru inwestorskiego oraz innych usług związanych z realizacją inwestycji,
  - 4) innych kosztów bezpośrednio lub pośrednio związanych z realizacją Inwestycji drogowej.
7. Zobowiązanie Inwestora nie jest ustalane w odniesieniu do długości, powierzchni ani zakresu rzeczowego części Inwestycji drogowej stanowiącej inwestycję uzupełniającą, ani nie stanowi pokrycia kosztów realizacji wyłącznie odcinka drogi odpowiadającego inwestycji uzupełniającej, o której mowa w ust. 1.
8. Wysokość należnej od Inwestora kwoty zostanie ustalona na podstawie rzeczywiście poniesionych przez Gminę kosztów realizacji Inwestycji drogowej, z uwzględnieniem ograniczenia, o którym mowa w ust. 4 pkt 1.

9. Gmina zobowiązuje się do:
- 1) realizacji inwestycji uzupełniającej wchodzącej w zakres zadań własnych gminy,
  - 2) zwolnienia Inwestora w całości z opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - 3) pokrycia części poniesionych przez gminę kosztów uchwalenia ZPI, w tym:
    - kosztów komisji urbanistycznej,
    - kosztów publikacji ogłoszeń prasowych,
  - 4) procedowania i uchwalenia ZPI zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi ustawami.
10. Dopuszcza się możliwość przeniesienia praw i zobowiązań Inwestora na rzecz innych osób, które nastąpi w formie aktu notarialnego na koszt Inwestora.

#### **§ 4. Termin Wykonania**

1. Rozliczenie kosztów poniesionych przez Gminę w związku z realizacją inwestycji uzupełniającej nastąpi na podstawie faktury lub innego dokumentu księgowego wystawionego przez Gminę po zakończeniu realizacji inwestycji, z 14-dniowym terminem płatności.
2. Rozliczenie kosztów poniesionych przez Gminę w związku z uchwaleniem ZPI nastąpi na podstawie faktury lub innego dokumentu księgowego wystawionej/go przez Gminę po zakończeniu procedury planistycznej i wejściu w życie, z 14-dniowym terminem płatności.
3. W terminie 14 dni od dnia zakończenia realizacji inwestycji uzupełniającej Inwestor przekaze Gminie teren budowy protokołem zdawczo-odbiorczym.

#### **§ 5. Prawa autorskie**

Z chwilą podpisania niniejszej umowy, Inwestor przenosi na Gminę, w nieograniczonym czasowo i terytorialnie zakresie, a Gmina nabywa wszelkie przysługujące Inwestorowi autorskie prawa majątkowe, do projektu ZPI, o którym mowa w § 1. niniejszej Umowy oraz do utworów, stworzonych w ramach ZPI, w tym do korzystania i rozporządzania opracowaniem i innymi wchodzącymi w skład ZPI utworami na następujących polach eksploatacji:

- 1) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania ww. utworów – wytwarzanie każdą możliwą techniką utworów, w tym drukarską, reprograficzną, magnetyczną, cyfrową, w formie przestrzennej, a także wykonywanie odbitek, wprowadzenie do pamięci komputera, na potrzeby jakichkolwiek mediów, a w szczególności w postaci publikacji drukowanych plansz, taśmy światłoczułej, magnetycznej, płyt CD, CDR lub DVD i podobnych urządzeniach pamięci zewnętrznej, dyskach komputerowych oraz wszystkich typach nośników przeznaczonych do zapisu cyfrowego;
- 2) w zakresie obrotu oryginałem lub egzemplarzami, na których utwory utrwalono – wprowadzenie do obrotu, użyczenie lub najem oryginału albo egzemplarzy;
- 3) w zakresie rozpowszechniania ww. utworów w sposób inny niż określony powyżej – poprzez publiczne wykonanie, wystawienie, wyświetlenie, odtworzenie, nadawanie i reemitowanie, udostępnienie w taki sposób, aby każdy lub określone osoby mogły mieć dostęp do utworów w miejscu i w czasie przez siebie wybranym (np. Internet i sieci komputerowe), umieszczanie i wykorzystywanie w ramach publikacji on-line lub przy wykorzystaniu innych technik przekazu danych wykorzystujących sieci telekomunikacyjne, informatyczne i bezprzewodowe.

## **§ 6. Kary umowne**

1. Inwestor zapłaci Gminie karę umowną w przypadku:
  - 1) przekroczenia terminu, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy, w wysokości 100 zł, za każdy dzień zwłoki;
  - 2) odstąpienia od umowy przez Inwestora z powodów innych niż niewywiązanie się Gminy z jej warunków, w wysokości 30 000 zł;
  - 3) odstąpienia od umowy przez Gminę z powodu naruszenia przez Inwestora jej warunków, w wysokości 30 000 zł.
2. Zapłata kar umownych nie zwalnia Inwestora z obowiązku zakończenia robót i z jakichkolwiek innych zobowiązań wynikających z warunków umowy.
3. Kary umowne będą płatne przez Inwestora na podstawie wezwania do zapłaty, z 7 dniowym terminem płatności. O wysokości kar Gmina poinformuje Inwestora w formie pisemnej.
4. Gmina zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych, do wysokości poniesionej szkody.

## **§ 7. Pozostałe postanowienia**

Strony postanawiają, że:

1. Wszelkie spory wynikłe lub mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej Umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo według siedziby Gminy.
2. W przypadku sporu wynikłego w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy Strony w pierwszej kolejności podejmą próbę jego polubownego rozstrzygnięcia.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego oraz innych ustaw, w szczególności ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
4. W przypadku zmiany adresu, każda ze Stron zobowiązana jest w terminie 7 dni powiadomić drugą Stronę o nowym adresie; w przypadku braku zawiadomienia, korespondencja dostarczona na adres poprzedni będzie uznana za doręczoną skutecznie.
5. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy okazało się nieważne, postanowienia pozostałe pozostają w mocy. W takim przypadku Strony zastąpią nieważne postanowienie innym, które możliwie najwierniej oddaje zamierzony cel inwestycyjny.

.....

.....