

**Projekt**  
**UMOWA URBANISTYCZNA**

zawarta w dniu ..... r. w Złejwsi Wielkiej,

pomiędzy:

1. **Gminą Zławieś Wielka** z siedzibą w Złejwsi Wielkiej przy ulicy Handlowej 7, NIP 8792469951, REGON 871118767,

reprezentowaną przez: Pana Marcina Swaczyne- Wójta Gminy Zławieś Wielka przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – Pani Justyny Brzozowskiej, zwaną dalej „**Gminą**”,

a

2. , zamieszkałym....., PESEL....., NIP....., zwanym dalej „**Inwestorem**”,

zwanymi 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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.), w związku z wnioskiem Inwestora z dnia 13 października 2025 r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów położonych na północ od drogi krajowej nr 80 w miejscowości Toporzysko – gmina Zławieś Wielka oraz Uchwałą Nr XVIII/135/2025 Rady Gminy Zławieś Wielka z dnia 17 grudnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów położonych na północ od drogi krajowej nr 80 w miejscowości Toporzysko – gmina Zławieś Wielka, po przeprowadzeniu z Inwestorem negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej, Strony zawierają niniejszą umowę (dalej: „**Umowa**”) o następującej treści:

**§ 1.**

**Przedmiot Umowy**

1. Strony poświadczają, iż dnia 13 października 2025 r. do Wójta Gminy Zławieś Wielka wpłynął wniosek o sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów położonych na północ od drogi krajowej nr 80 w miejscowości Toporzysko – gmina Zławieś Wielka obejmujący obszar inwestycji głównej o której mowa w ust. 2 oraz Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w ust. 3 i w § 2 Umowy.
2. Obszar inwestycji głównej zwanej dalej „**Inwestycją Główną**” dotyczy zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej w Gminie Zławieś Wielka w miejscowości Toporzysko na nieruchomościach określonych w **Załączniku nr 1 do Umowy**.
3. Przedmiotem Umowy jest określenie warunków realizacji przez Inwestora Inwestycji uzupełniającej w zakresie polegającym na przekazaniu na rzecz Gminy części nieruchomości oznaczonej numerem działki 105/21 w m. Toporzysko – oznaczonej w projekcie zintegrowanego planu inwestycyjnego symbolem „1U”, zwanej dalej „**Inwestycją uzupełniającą**”.

**§ 2.**

### **Oświadczenia i Zobowiązania Inwestora**

1. Inwestor zobowiązuje się po uchwaleniu zintegrowanego planu miejscowego dokonać podziału nieruchomości oznaczonej numerem działki 105/21 położonej w miejscowości Toporzysko, dla której Sąd Rejonowy w Toruniu VI Wydział Ksiąg Wieczystych o numerze ..... w taki sposób, że zostanie wydzielona działka odpowiadająca obszarem terenowi oznaczonemu w zintegrowanym planie inwestycyjnym symbolem „1U”, a następnie przenieść nieodpłatnie tę wydzieloną działkę na rzecz Gminy. Koszty podziału nieruchomości pokrywa Gmina.
2. Inwestor oświadcza, że nie rości i nie będzie rościł w przyszłości żadnych roszczeń z tytułu realizacji Inwestycji uzupełniającej

### **§ 3.**

#### **Oświadczenia i Zobowiązania Gminy**

1. Angażuje, bo by płacimy za podział Gmina oświadcza, że zawarcie Umowy nie może być interpretowane w ten sposób, że Gmina (względnie jej właściwe organy) rezygnuje bądź zrzeka się swoich uprawnień bądź kompetencji, które zgodnie z obowiązującym prawem jej przysługują lub do których stosowania zgodnie z prawem jest zobligowana.
2. Gmina zobowiązuje się udzielić niezwłocznie Inwestorowi wszelkiej pomocy, celem realizacji Inwestycji uzupełniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym wydania dokumentów lub oświadczeń (w tym koniecznych pełnomocnictw) odpowiadających obowiązującym przepisom, jakie mogą się okazać niezbędne oraz uczestniczyć w rozwiązywaniu ewentualnych problemów związanych z jej realizacją.
3. Gmina zobowiązuje się do poniesienia kosztów i prowadzenia procedury planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi.
4. Ustalenia zawarte w § 3 ust. 4 niniejszej umowy nie stanowią o możliwości żądania Inwestora uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego we wskazanym przez niego terminie.

### **§ 4.**

#### **Realizacja Inwestycji uzupełniającej**

Inwestor oświadcza, że dokona stosownego podziału nieruchomości i przekaze na rzecz Gminy stosowną nieruchomość w terminie 12 miesięcy od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego.

### **§ 5.**

#### **Przejęcie Inwestycji uzupełniającej**

Inwestor pisemnie powiadomi Gminę, z co najmniej 30-dniowym wyprzedzeniem o gotowości do przekazania przedmiotu inwestycji uzupełniającej.

### **§ 6. Zabezpieczenie realizacji Inwestycji uzupełniającej**

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Gminy wynikających z Umowy, Inwestor ustanawia na nieruchomości stanowiącej działkę nr 103/11, KW ....., hipotekę umowną do kwoty 400 000 zł (czterystu tysięcy złotych).
2. Hipoteka, o której mowa w ust. 1, zostanie wpisana z pierwszeństwem przed innymi obciążeniami.
3. Inwestor zobowiązuje się do:
  - 1) nieobciążania nieruchomości bez uprzedniej pisemnej zgody Gminy,

- 2) niezbywania nieruchomości do czasu całkowitego wykonania Umowy,
  - 3) nieustanawiania ograniczonych praw rzeczowych bez zgody Gminy.
4. Wpis o obciążeniu przedmiotowej nieruchomości hipoteką zostanie złożony w terminie 6 miesięcy od dnia wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego, chyba że przed upływem tego terminu nastąpi przekazanie na rzecz Gminy przedmiotu inwestycji uzupełniającej.

### § 7. Siła Wyższa

1. Siła wyższa oznacza to nadzwyczajne i zewnętrzne zdarzenie, na którego wystąpienie lub trwanie Strona nie ma wpływu, którego Strona nie była w stanie przewidzieć w chwili zawarcia Umowy oraz któremu po podpisaniu Umowy nie była w stanie zapobiec pomimo dołożenia szczególnej staranności; do Siły Wyższej Strony zaliczają także: strajki, akty terroryzmu, epidemia, stany zwyczajne (dalej: **Siła Wyższa**).
2. Strony mogą zawiesić wykonanie swych zobowiązań przez czas działania Siły Wyższej. W takim przypadku zawieszeniu ulegają terminy przewidziane w Umowie a druga Strona nie jest uprawniona do odstąpienia od Umowy z jakiegokolwiek tytułu.
3. Strona powołująca się na działanie Siły Wyższej zobowiązana jest do zawiadomienia drugiej Strony o działaniu Siły Wyższej niezwłocznie, to znaczy w terminie najwcześniejszym, gdy zawiadomienie takie okaże się obiektywnie możliwe.

### § 8. Osoby odpowiedzialne

1. Strony wyznaczają następujące osoby odpowiedzialne za realizację postanowień niniejszej Umowy:
  - 2) ze strony Gminy: .....
  - 3) ze strony Inwestora: .....
2. Zmiana osób albo danych wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu nie wymaga zmiany Umowy, ale poinformowania drugiej Strony o tym fakcie na piśmie.
3. Dane osób, o których mowa w Umowie, przetwarzane będą zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119, s. 1; w skrócie: „RODO”). Każda ze Stron zobowiązuje się do spełnienia obowiązków informacyjnych wobec osób, których dane udostępnia w związku z zawarciem i realizacją Umowy.

### § 9. Kary umowne i odpowiedzialność Stron

1. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków przez Inwestora, Gmina może żądać zapłaty kar umownych w następujących przypadkach i wysokości:
  - 1) za opóźnienie w przeniesieniu na rzecz Gminy własności nieruchomości, o której mowa w § 4 ust. 1 Umowy – w wysokości **1 000 zł za każdy dzień opóźnienia**,
  - 2) za opóźnienie w ustanowieniu zabezpieczenia, o którym mowa w § 6 ust. 1 Umowy – w wysokości **750 zł za każdy dzień opóźnienia**,
2. Kary umowne, o których mowa w ust. 1 mają charakter kar za opóźnienie i są naliczane za każdy dzień opóźnienia do dnia wykonania danego obowiązku. Przez opóźnienie rozumie się opóźnienie powstałe z przyczyn leżących po stronie Inwestora.
3. Dochodzenie kar umownych nie wyłącza prawa Gminy do dochodzenia odszkodowania przewyższającego ich wysokość na zasadach ogólnych.
4. Gmina jest uprawniona do dochodzenia kilku kar umownych jednocześnie, jeżeli przestanki ich naliczenia wynikają z różnych naruszeń Umowy.
5. Zapisy tego paragrafu obowiązują strony także po rozwiązaniu, odstąpieniu lub wygaśnięciu umowy.

## **§ 10. Odstąpienie od Umowy**

1. Jeżeli zintegrowany plan inwestycyjny zostanie uchylony, zmieniony lub zostanie stwierdzona jego nieważność przed upływem 5 (pięciu) lat od dnia jego wejścia w życie, Strony Umowy mogą, w terminie 6 (sześciu) miesięcy od dnia uchylecia, zmiany albo stwierdzenia nieważności tego planu, odstąpić od niniejszej Umowy. W takiej sytuacji Gmina zwróci Inwestorowi nakłady poczynione na poczet inwestycji uzupełniającej, poprzez zwrot rzeczywiście poniesionych kosztów, z zastrzeżeniem ich zweryfikowania przez niezależnego rzeczoznawcę jako uzasadnionych.
2. W przypadku odstąpienia od umowy, o jakim mowa w ust. 3, Inwestor zobowiązany będzie, niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, do naprawienia szkody spowodowanej tym odstąpieniem.
3. W przypadku, gdy Inwestor nie zrealizuje inwestycji uzupełniającej w terminie określonym w § 4 ust. 1 z przyczyn od siebie niezależnych (np. opóźnienia w dokonaniu uzgodnień przez odpowiednie organy lub instytucje czy też zaskarżanie decyzji tychże przez osoby trzecie), strony zobowiązują się do podpisania aneksu do umowy, zmieniającego termin realizacji inwestycji uzupełniającej, przy uwzględnieniu czasu opóźnienia. Odstąpienie od Umowy nie narusza prawa Gminy do dochodzenia kar umownych ani odszkodowań należnych za okres poprzedzający odstąpienie.

## **§ 11. Postanowienia końcowe**

1. Umowa nie zastępuje żadnych decyzji i postanowień administracyjnych wymaganych odrębnymi przepisami ani nie zmienia żadnych wcześniej wydanych administracyjnych decyzji i postanowień.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem wejścia w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego w brzmieniu określonym w załączniku do Umowy.
3. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego, w szczególności Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
5. Integralną część Umowy stanowi Załącznik nr 1 – projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów położonych na północ od drogi krajowej nr 80 w miejscowości Toporzysko – gmina Zławieć Wielka.
6. niepotrzebne. 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 Gminy.
7. Koszty zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, w tym wynagrodzenie notariusza oraz koszty wypisów i odpisów aktu, ponosi w całości Inwestor.
8. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Gminy jeden dla Inwestora. ....

INWESTOR

GMINA