

**PROJEKT (.....)**  
**Umowa urbanistyczna nr ...**

zawarta w dniu ..... r. w ....., pomiędzy:

**Gmina Kozłowo** mająca siedzibę w Kozłowie [(13-124) przy ul. Mazurskiej 3 zwany dalej w tekście niniejszej umowy **Gminą** i reprezentowaną przez:

- **Pana Wójta Wolszczaka - Wójta Gminy Kozłowo**  
przy kontrasygnacie .....

a

....., ul. ....,  
zwanym łącznie 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 2026 r., poz. 538), w związku z wnioskiem Inwestora z dnia 12 stycznia 2026 r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Sarnowo, gmina Kozłowo oraz uchwałą Rady Gminy w Kozłowie nr XXXI/227/2026 z dnia 22 stycznia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Sarnowo, gmina Kozłowo, po przeprowadzeniu z Inwestorem dnia 24 kwietnia 2026 r. negocjacji w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Sarnowo, gmina Kozłowo (dalej: „Plan”), Strony zawierają niniejszą umowę (dalej: „Umowa”) o następującej treści:

**§ 1.**

**Przedmiot Umowy**

1. Strony poświadczają, iż dnia 12 stycznia 2026 r. do Wójta Gminy Kozłowo wpłynął wniosek ..... (Inwestora) w sprawie sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Sarnowo, gmina Kozłowo obejmującego obszar Inwestycji głównej, o którym mowa w ust. 2 oraz obszar Inwestycji uzupełniającej, o którym mowa w ust. 3.
2. Obszar Inwestycji głównej obejmuje zasięgiem część działki o numerze ewidencyjnym gruntu 184 położonej w obrębie Sarnowo, stanowiącej własność Inwestora, zlokalizowane na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1MNW, zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu Planu, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.
3. Obszar Inwestycji uzupełniających obejmuje zasięgiem część działki o numerze ewidencyjnym gruntu 184 położonej w obrębie Sarnowo, stanowiącej własność Inwestora, zlokalizowane na terenie oznaczonym w projekcie Planu symbolem 1KR, zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu Planu, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy .
4. Przedmiotem Umowy jest ustalenie wzajemnych zobowiązań Inwestora i Gminy w zakresie realizacji Inwestycji uzupełniających, w związku z toczącym się postępowaniem w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Sarnowo, gmina Kozłowo.

**§ 2.**

**Inwestycja uzupełniająca**

1. Inwestycja uzupełniająca polega na:
  - 1) budowie sieci wodociągowej w pasie drogi wewnętrznej, oznaczonej w projekcie Planu symbolem 1KR;
2. Inwestycja uzupełniająca, o której mowa w ust. 1 pkt 1 obejmuje następujący zakres prac:
  - 1) Budowa sieci wodociągowej o przekroju rur co najmniej ..... oraz przekazanie sieci wodociągowej na rzecz Gminy lub podmiotu przez nią wskazanego Inwestycji uzupełniającej.

3. Inwestycja uzupełniająca realizowana będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
4. Inwestycja uzupełniająca realizowana będzie na obszarze wskazanym w § 1 ust. 3 Umowy.
5. Inwestycja uzupełniająca służyć będzie obsłudze Inwestycji głównej poprzez:
  - 1) Budowę sieci wodociągowej w drodze wewnętrznej w granicy terenu elementarnego oznaczonego symbolem cyfrowo – literowym 1KR na cele zaopatrzenia przyszłej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wodę.

### **§ 3.**

#### **Oświadczenia i zobowiązania Inwestora**

1. Inwestor zobowiązuje się do:
  - 1) zapewnienia opracowania i nieodpłatnego przekazania Gminie kolejnych wersji projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Sarnowo, gmina Kozłowo wraz z niezbędną dokumentacją towarzyszącą, w tym prognozą oddziaływania na środowisko, danymi przestrzennymi oraz innymi opracowaniami wymaganymi przepisami prawa,
  - 2) bezpłatnego wsparcia technicznego Gminy w prowadzeniu procedury sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, w szczególności poprzez przygotowanie materiałów graficznych, analiz oraz innych opracowań niezbędnych do przeprowadzenia konsultacji społecznych i dyskusji publicznej. Wszelkie czynności formalnoprawne, w tym ogłoszenia, wyłożenie planu do publicznego wglądu, przyjmowanie uwag i organizacja dyskusji publicznej, należą wyłącznie do kompetencji Gminy.
2. Inwestor zobowiązuje się zapewnić realizację na rzecz Gminy, na swój koszt i ryzyko, Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1, w tym opracowanie kompletnej dokumentacji projektowej związanej z jej realizacją oraz pozyskanie wszelkich zgód, pozwoleń, zezwoleń, etc. koniecznych do realizacji Inwestycji uzupełniającej. Do obowiązków Inwestora należy w szczególności;
  - 1) wykonanie Inwestycji uzupełniającej opisanej w treści § 2 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz zgodnie z treścią uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę (o ile jest wymagana na podstawie przepisów odrębnych), z materiałów budowlanych spełniających wymogi jakościowe obowiązujące w Unii Europejskiej;
  - 2) przedstawienie Gminie niezbędnych atestów, świadectw, certyfikatów i innych dokumentów stwierdzających jakość wykorzystanych materiałów budowlanych;
  - 3) pokrycie w całości ewentualnych szkód wobec Gminy oraz osób trzecich, wynikłych na skutek prowadzenia robót budowlanych lub innych działań Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy;
  - 4) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót albo ich części bądź zniszczenia lub uszkodzenia urządzeń – naprawienie ich i doprowadzenie do stanu poprzedniego na własny koszt;
  - 5) w przypadkach zawinionych – poniesienie wszelkich wydatków koniecznych do naprawienia wyrządzonej szkody;
  - 6) protokolarne przekazanie Gminie prawidłowo wykonanej Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1;
  - 7) nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy lub podmiotu przez nią wskazanego Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1 wraz z kompletną dokumentacją projektową, powykonawczą i zawiadomieniem organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy wraz z oświadczeniem, że organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosił sprzeciwu w drodze decyzji (o ile jest wymagane);
  - 8) zapewnienie nieograniczonego wstępu przedstawiciela Gminy na plac budowy na każdym etapie realizacji Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1;
  - 9) udostępnienie wszelkiej dokumentacji dotyczącej realizacji Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1 na pisemne żądanie Gminy, w terminie 7 dni roboczych od otrzymania takiego żądania.
3. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy do momentu protokolarnego przekazania Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1 Gminie.
4. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za szkody lub uszkodzenia i straty spowodowane przez siebie podczas usuwania wad w okresie gwarancji i rękojmi.
5. Inwestor oświadcza, iż zapewni odpowiednie zasoby techniczne oraz personel posiadający zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania Inwestycji uzupełniającej wskazanej w § 2 ust.1 pkt. 1.
6. Inwestor zrzeka się wobec Gminy roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### § 4.

##### Oświadczenia i zobowiązania Gminy

1. W związku z realizacją przez Inwestora Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1 umowy, Gmina zobowiązuje się do przejęcia od Inwestora, po zakończeniu procesu inwestycyjnego i uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, Inwestycji uzupełniającej zrealizowanej w zakresie opisanym w Umowie, po uprzednim poinformowaniu Gminy o spełnieniu przesłanek do przekazania Inwestycji uzupełniającej i wezwaniu Gminy przez Inwestora do przejęcia Inwestycji uzupełniającej.
2. Gmina wyraża zgodę na przygotowanie przez Inwestora, na jego koszt, projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz dokumentów towarzyszących, a także zobowiązuje się do prowadzenia procedury planistycznej zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym do niezwłocznego podejmowania wszelkich czynności wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Gmina zobowiązuje się do przeprowadzenia procedury formalnej sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego zgodnie z przepisami prawa, w tym konsultacji społecznych i dyskusji publicznej, przy wykorzystaniu materiałów technicznych przygotowanych i sfinansowanych przez Inwestora.

#### § 5.

##### Termin wykonania

1. Inwestycja uzupełniająca opisana w § 2 ust. 1 pkt 1 Umowy zostanie zrealizowana przez Inwestora i protokolarnie przekazana Gminie przez Inwestora w terminie nie dłuższym niż ..... od dnia wejścia w życie Planu (*do doprecyzowania po etapie opinii i uzgodnień*). Terminy realizacji inwestycji ulegają odpowiedniemu przedłużeniu w przypadku wystąpienia opóźnień spowodowanych przyczynami niezależnymi od Inwestora, w szczególności: brakiem dostępu do miejsca wykonywania prac; działaniem osób trzecich, za które Inwestor nie ponosi odpowiedzialności; działaniem siły wyższej.
2. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust 1 pkt 1, Inwestor przedstawi Gminie do uzgodnienia dokumentację projektową. Gmina może zgłosić uzasadnione uwagi do dokumentacji projektowej wyłącznie w przypadku sprzeczności z przepisami prawa lub istotnych wad technicznych. Brak uwag w terminie 14 dni od dnia przekazania dokumentacji uznaje się za jej akceptację. W przypadku, gdyby rozwiązania projektowe przedstawione w dokumentacji projektowej okazały się dla Gminy nie do zaakceptowania m. in. ze względu na sprzeczność z obowiązującymi przepisami prawa lub z innych powodów wskazanych przez Gminę, Inwestor zobowiązuje się do ich zmiany, zgodnie z zaleceniami/wytycznymi Gminy.

#### § 6.

##### Rękojmia i Gwarancja

1. Inwestor zapewni udzielenie Gminie rękojmi i gwarancji za wady na prace projektowe oraz roboty stanowiące przedmiot inwestycji uzupełniającej, o której mowa w §2 ust. 1 pkt 1, na okres 24 miesięcy.
2. Bieg terminu gwarancji oraz rękojmi rozpoczyna się w dniu następującym po dniu protokolarnego przekazania Inwestycji uzupełniającej.
3. Inwestor udzieli Gminie rękojmi i gwarancji za wady Inwestycji uzupełniającej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
4. W okresie gwarancyjnym Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie Umowy oraz powstałych w okresie gwarancyjnym.
5. W zakresie wad stwierdzonych i usuniętych w okresie gwarancji, okres gwarancji liczony jest zgodnie z zasadami określonymi w art. 581 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Wykaz prac (elementów) objętych nową gwarancją zostaje sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowi załącznik do przedmiotowego protokołu.
6. Jeżeli w okresie objętym gwarancją lub rękojmią wady nie zostaną usunięte w terminie ustalonym przez Gminę - uzasadnionym technologicznym czasem usunięcia wady, może ona zlecić usunięcie wad osobie trzeciej - po pisemnym wyznaczeniu terminu nie krótszego niż 30 dni, bez konieczności uzyskiwania odrębnego upoważnienia sądowego. Inwestor poniesie wówczas udokumentowany koszt usunięcia wad przez osobę

trzecią.

## § 7.

### Kary umowne

1. Gmina ma prawo żądania od Inwestora zapłaty następujących kar umownych w przypadku:
  - 1) zawinionej przez Inwestora zwłoki w wykonaniu Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust.1 pkt 1, w stosunku do terminu określonego w § 5 ust. 1 Umowy – w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień zwłoki, lecz nie więcej niż 5 000 zł;
  - 2) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust.1 pkt 1, w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad, lecz nie więcej niż 10 000 zł;
  - 3) zwłoki w usunięciu wad i usterek przedmiotu Inwestycji uzupełniającej, o której mowa w § 2 ust. 1 pkt 1, stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 100,00 zł (sto złotych) za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę terminie na usunięcie wad, lecz nie więcej niż 10 000 zł;
  - 4) odstąpienia od Umowy przez Inwestora z powodów innych, niż niewywiązanie się Gminy z warunków Umowy - w wysokości ..... zł (.....t tysięcy złotych);
  - 5) odstąpienia od Umowy przez Gminę z powodu naruszenia przez Inwestora warunków Umowy, w wysokości ..... zł (..... tysięcy złotych);
3. Kary umowne, o których mowa w ust.1 mogą być dochodzone z każdego tytułu odrębnie i podlegają sumowaniu. Strony opłacają kary umowne na podstawie wezwania do zapłaty w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania.
4. O wysokości kar strony informują się w formie pisemnej.
5. Strony zastrzegają sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych, do wysokości poniesionej szkody.

## § 8

### Kontrola realizacji i odstąpienie od Umowy

1. Strony zobowiązują się do współpracy w dobrej wierze w wykonaniu postanowień niniejszej Umowy, w szczególności do niezwłocznego informowania o wszelkich przeszkodach lub zmianach mogących mieć wpływ na wykonanie Umowy.
2. Gmina zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu realizacji Umowy w trakcie jej trwania.
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 mogą, w terminie 6 miesięcy od dnia uchylecia, zmiany, unieważnienia, odstąpić od niniejszej Umowy bez ponoszenia kar umownych. W powyższej sytuacji Gmina, jak również ewentualnie Inwestor, zwrócą sobie wzajemnie nakłady finansowe poczynione na poczet realizacji Inwestycji uzupełniającej, poprzez zwrot faktycznie poniesionych kosztów [wydatki], z zastrzeżeniem ich zweryfikowania przez należnego rzeczoznawcę jako uzasadnionych.
4. Każda ze stron może odstąpić od Umowy w przypadku rażącego naruszenia postanowień niniejszej umowy po wcześniejszym pisemnym bezskutecznym wezwaniu do usunięcia naruszeń w terminie trzech miesięcy pod rygorem odstąpienia od umowy.
5. W przypadku odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 4, Inwestor zobowiązany będzie, niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej, do naprawienia szkody spowodowanej tym odstąpieniem, w szczególności pokrycia kosztów związanych z dokończeniem realizacji przedmiotu Umowy przez inny podmiot na zlecenie Gminy.
6. W przypadku, gdy Inwestor nie zrealizuje przedmiotu Umowy w terminie określonym w § 5 ust. 1 Umowy z przyczyn od siebie niezależnych (m. in.: opóźnień w dokonaniu uzgodnień przez odpowiednie organy lub instytucje, zaskarżanie tychże decyzji przez osoby trzecie), Strony zobowiązują się do podpisania aneksu do Umowy, zmieniającego termin realizacji przedmiotu Umowy, przy uwzględnieniu czasu opóźnienia.

## § 9

### Prawa autorskie

1. Dokumentacja projektowa dotycząca Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1 oraz projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o prawie autorskim

i prawach pokrewnych.

2. Inwestor wraz z przekazaniem Gminie Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2 ust. 1 pkt 1, zgodnie z postanowieniami § 3 ust. 2 pkt 8 oraz przekazaniem projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego zezwoli na rozporządzenie i wykonywanie zależnych praw autorskich do przekazanej dokumentacji projektowej, w postaci dokonywania zmian, modyfikacji wraz z możliwością ich zlecenia osobom trzecim.
3. Inwestor z chwilą przekazania Gminie ww. dokumentacji, przenosi na rzecz Gminy prawa autorskie do jej wykorzystywania na następujących polach eksploatacji:
  - 1) w zakresie używania w formie zapisu na papierze i/lub zapisu magnetycznego;
  - 2) w zakresie wykorzystania i udostępniania w całości lub w części;
  - 3) w zakresie utrwalania i zwielokrotniania całości lub jej części;
  - 4) w zakresie rozpowszechniania w całości lub w części.
4. Przeniesienie praw autorskich, o których mowa w ust. 2 i 3 następuje z chwilą przekazania dokumentacji Gminie.
5. Wraz z przekazaniem Gminie dokumentacji, Inwestor zobowiązany jest przekazać listę twórców dokumentacji wraz z ich oświadczeniami o przeniesieniu ich praw autorskich i praw zależnych na Inwestora oraz dalszego przeniesienia tych praw przez Inwestora na Gminę.
6. Osobiste prawa autorskie, jako niezbywalne, pozostają własnością autora dokumentacji projektowej.
7. Inwestor ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie roszczenia osób trzecich z tytułu naruszenia przez niego cudzych praw autorskich, z związku z realizacją przedmiotu Umowy.

## **§ 10**

### **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. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. 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 Kozłowo, województwo warmińsko-mazurskie.
4. 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.
5. Integralną część Umowy stanowi załącznik:
  - projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Sarnowo, gmina Kozłowo.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Gminy, jeden dla Inwestora.
7. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Inwestor.

.....  
**INWESTOR**

.....  
**GMINA**