

## Umowa Urbanistyczna

zawarta w Łądku-Zdroju w dniu ..... 2026 r., pomiędzy:

**Gminą Łądek-Zdrój** z siedzibą w Łądku-Zdroju ul. Rynek 31, NIP 881-10-00-989, REGON 890523556 reprezentowaną przez:

Burmistrza Łądku-Zdroju Tomasza Nowickiego

przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – Artura Michałuszka,

zwaną w dalszej części umowy „**Gminą**”

a

....., reprezentowaną przez:

zwaną w dalszej części umowy „**Inwestorem**”

o następującej treści.

### § 1

1. Strony oświadczają, że zawierają niniejszą umowę urbanistyczną, zwaną dalej „Umową”, w trybie art. 37ed ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.), zwaną dalej „Ustawą”, w celu uregulowania przedmiotu Umowy oraz Inwestycji uzupełniającej, w rozumieniu art. 2 ust. 5a Ustawy zwaną dalej „Inwestycją uzupełniającą”.
2. Inwestor oświadcza, że w dniu 17 listopada 2025 r. złożył do Rady Miejskiej Łądku-Zdroju, za pośrednictwem Burmistrza Łądku-Zdroju, wniosek o uchwalenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego, zwanego dalej „ZPI”, dla terenu obejmującego działkę ewidencyjną nr 10 obręb Skrzyńka gmina Łądek-Zdrój.
3. Obszar Inwestycji głównej obejmuje zasięgiem część działki o numerze ewidencyjnym 10 położonej w miejscowości Skrzyńka Gmina Łądek-Zdrój, stanowiącej własność Inwestora, zlokalizowanej na terenie oznaczonym w projekcie ZPI symbolem 1RZM.
4. Inwestycja uzupełniająca realizowana będzie na działce o numerze ewidencyjnym 10 położonej w miejscowości Skrzyńka Gmina Łądek-Zdrój, stanowiącej własność Inwestora zlokalizowanej na terenie oznaczonym w projekcie ZPI symbolem 1RZM.

### § 2

1. Po wyrażeniu przez Radę Miejską Łądku-Zdroju zgody na przystąpienie do ZPI, Burmistrz Łądku-Zdroju, działając na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 1 Ustawy, prowadził z Inwestorem, negocjacje w zakresie treści projektu Umowy oraz treści projektu ZPI. Zgodnie z wnioskiem Inwestora inwestycja uzupełniająca stanowić ma budowę oświetlenia drogowego na działce nr 10 obręb Skrzyńka stanowiącej własność inwestora.
2. Strony oświadczają, że przeprowadziły negocjacje w trybie, o którym mowa w ust.1 i uzgodniły treść projektu Umowy oraz treść projektu ZPI, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.

3. Negocjacje odbyły się przy udziale Pana Łukasza Mroza, wyznaczonej przez Radę Miejską Łądka-Zdroju jako przedstawiciela biorącego udział w negocjacjach poprzedzających zawarcie Umowy w zakresie ZPI.

### **§ 3**

1. W ramach Umowy Inwestor zobowiązuje się do wykonania Inwestycji uzupełniającej. Inwestycja uzupełniająca polega na budowie oświetlenia drogowego w granicach działki Inwestora, oznaczonej w projekcie ZPI symbolem 1RZM.
2. Inwestycja uzupełniająca obejmuje następujący zakres prac:
  - a) dostawę i montaż oprawy ulicznej solar 30W w ilości 1 sztuki,
  - b) dostawę słupa w ilości 1 sztuki min. 5m stalowy ocynkowany malowany proszkowo wraz z fundamentem,
  - c) wkopanie i posadowienie fundamentu,
  - d) montaż słupa,
  - e) montaż oprawy solarnej na słupie,
  - f) uruchomienie oświetlenia.
4. Inwestycja uzupełniająca winna zostać zrealizowana zgodnie z wymaganiami określonymi w:
  - 1) Ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;
  - 2) Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów technicznobudowlanych dotyczących dróg publicznych;
  - 3) wzorcach i standardach rekomendowanych przez Ministra właściwego ds. transportu.

### **§ 4**

1. Inwestor zobowiązuje się zapewnić:
  - 1) realizację na swój koszt i ryzyko na rzecz Gminy Inwestycji uzupełniającej opisanej w § 2, jak również opracowanie wszelkiej dokumentacji związanej z jej realizacją, w tym dokumentacji projektowej i powykonawczej oraz pozyskanie wszelkich zgód, pozwoleń, zezwoleń, koniecznych do realizacji Inwestycji uzupełniającej;
  - 2) wykonanie, przez osoby do tego uprawnione, zgodnie z normami i zasadami wiedzy technicznej oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa, kompletnej dokumentacji projektowej i powykonawczej Inwestycji uzupełniającej, a także dokonanie wszelkich uzgodnień projektu z odpowiednimi organami i instytucjami;
  - 3) wykonanie i utrzymanie zaplecza budowy oraz strzeżenia mienia znajdującego się na terenie budowy, a także zapewnienie warunków bezpieczeństwa realizacji robót;
  - 4) zorganizowanie terenu budowy;
  - 5) zabezpieczenie i oznakowanie prowadzonych robót oraz dbanie o stan techniczny i prawidłowość oznakowania przez cały czas trwania realizacji robót budowlanych;
  - 6) utrzymanie terenu budowy w czasie realizacji robót, z dążeniem do minimalizacji przeszkód komunikacyjnych, bieżące usuwanie zbędnych materiałów i odpadów;
  - 7) wykonanie robót objętych Umową przez profesjonalnych i doświadczonych wykonawców prac z zakresu właściwej rzeczowo branży;

- 8) wykonanie robót jakościowo dobrych, wolnych od wad, w sposób niepomniejszający ich wartości lub wartości przedmiotu Inwestycji uzupełniającej lub czyniący ją nieprzydatną do użytkowania zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem;
- 9) wykonanie Inwestycji uzupełniającej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz zgodnie z treścią uzyskanej decyzji o pozwoleniu na budowę jeśli będzie wymagana, z materiałów budowlanych spełniających wymagania określonego w Normach Jakości obowiązujących na terenie Unii Europejskiej;
- 10) przedstawienie Gminie niezbędnych atestów, świadectw, certyfikatów i innych dokumentów stwierdzających jakość wykorzystanych materiałów budowlanych;
- 11) 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;
- 12) w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia już wykonanych robót albo ich części bądź urządzeń – naprawienie ich i doprowadzenie do stanu poprzedniego na własny koszt;
- 13) zabezpieczenie dróg prowadzących na teren budowy od uszkodzeń, które może spowodować transport i sprzęt Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy;
- 14) usuwanie na bieżąco zanieczyszczeń powstałych od jazdy i pracy sprzętu i środków transportu Inwestora lub zatrudnionego przez niego wykonawcy, a w przypadku spowodowania jakichkolwiek uszkodzeń – ich natychmiastową naprawę;
- 15) w przypadkach zawinionych – poniesienie wszelkich wydatków koniecznych do naprawienia wyrządzonej szkody;
- 16) uporządkowanie terenu budowy i przekazanie go Gminie po zakończeniu robót;
- 17) protokolarne przekazanie Gminie prawidłowo wykonanej Inwestycji;
- 18) ustanowienie na rzecz Gminy Łądek-Zdrój nieodpłatnej i bezterminowej służebności pod terenem niezbędnym do eksploatacji inwestycji;
- 19) nieodpłatne przekazanie na rzecz Gminy Inwestycji uzupełniającej wraz z kompletną dokumentacją projektową, powykonawczą i pozwoleniem na użytkowanie, o ile zgodnie z przepisami jego uzyskanie będzie konieczne;
- 20) pokrycie kosztów wprowadzenia modyfikacji Planu, którego projekt stanowi załącznik nr 1 do niniejszej Umowy, wynikających z:
  - a) przeprowadzonych negocjacji z Gminą w zakresie treści projektu umowy urbanistycznej oraz projektu ZPI,
  - b) zebranych uwag podczas konsultacji społecznych,
  - c) opinii i uzgodnień właściwych organów, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
  - d) poprawek, o których mowa w art. 37ef ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 21) dostarczenia prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń ZPI sporządzonej na koszt Inwestora;

2. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za teren budowy od chwili jego przejęcia do momentu protokolarnego przekazania Inwestycji uzupełniającej Gminie.
3. Inwestor ponosi pełną odpowiedzialność za szkody lub uszkodzenia i straty spowodowane przez siebie podczas usuwania wad w okresie gwarancji i rękojmi.
4. Inwestor oświadcza, iż zapewni odpowiednie zasoby techniczne oraz personel posiadający zdolności, doświadczenie, wiedzę oraz wymagane uprawnienia, w zakresie niezbędnym do wykonania Inwestycji.

#### **§ 5**

1. Inwestor zobowiązuje się dokonać płatności, z tytułu zwrotu kosztów poniesionych przez Gminę na opracowanie ZPI obejmujące opinię Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej, w kwocie 1.732,76 zł (słownie: jeden tysiąc siedemset trzydzieści dwa złote 76/100), na rachunek bankowy Gminy wskazany w nocie obciążeniowej, w terminie do 14 dni od dnia doręczenia noty obciążeniowej, jednak nie później niż 30 dni po uchwaleniu ZPI.
2. W celu dokonania rozliczeń z tytułu zwrotu kosztów poniesionych przez Gminę na opracowanie ZPI, Gmina wystawi Inwestorowi notę obciążeniową na kwotę odpowiadającą wielkości poniesionych wydatków.
3. Do noty obciążeniowej Gmina dołączy zestawienie wydatków poniesionych z budżetu gminy wraz kserokopiami faktur lub innych dokumentów księgowych.

#### **§ 6**

1. Inwestycja uzupełniająca opisana w § 3 Umowy zostanie zrealizowana i protokolarnie przekazana Gminie przez Inwestora po wejściu w życie ZPI, o którym mowa w § 1 Umowy, w terminie nie dłuższym niż do dnia 31 grudnia 2027 r.
2. Przed złożeniem wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia Inwestycji uzupełniającej, Inwestor przedstawi Gminie do uzgodnienia Dokumentację Projektową. Gmina może zgłosić uwagi w terminie 30 dni od dnia otrzymania Dokumentacji Projektowej. W przypadku braku uwag, Gmina zobowiązuje się do przekazania takiej informacji Inwestorowi i uzgodnienia Dokumentacji Projektowej w formie pisemnej, w przypadku nieprzekazania takiej informacji w wyżej wskazanym terminie uznaje się, że Gmina nie zaakceptowała Dokumentacji Projektowej. 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.

#### **§ 7**

1. Inwestor zapewni udzielenie Gminie rękojmi i gwarancji za wady na prace projektowe oraz roboty stanowiące przedmiot Umowy na okres 60 miesięcy.
2. Karta gwarancyjna stanowi integralną część protokołu przekazania Inwestycji uzupełniającej.
3. Bieg terminu gwarancji oraz rękojmi rozpoczyna się w dniu następującym po dniu protokolarnego przekazania Inwestycji uzupełniającej.

4. Inwestor zapewni udzielenie Gminie rękojmi za wady Inwestycji uzupełniającej zgodnie z przepisami Kodeksu cywilnego.
5. W okresie gwarancyjnym Inwestor zobowiązany jest do nieodpłatnego usuwania wszelkich wad i usterek tkwiących w przedmiocie Umowy, jak i powstałych w okresie gwarancyjnym.
6. W zakresie wad stwierdzonych i usuniętych w okresie gwarancji, okres gwarancji liczony jest zgodnie z zasadami określonymi w art. 581 Kodeksu cywilnego. Wykaz prac (elementów) objętych nową gwarancją zostaje sporządzony w dniu protokolarnego stwierdzenia usunięcia wad i stanowi załącznik do przedmiotowego protokołu.
7. Jeżeli w okresie objętym gwarancją lub rękojmią wady nie zostaną usunięte w terminie ustalonym przez Gminę, może ona zlecić usunięcie wad osobie trzeciej, bez konieczności uzyskiwania odrębnego upoważnienia sądowego. Inwestor poniesie udokumentowany koszt usunięcia wad przez osobę trzecią.

## § 8

1. Inwestor zapłaci Gminie karę umowną w przypadku:
  - 1) przekroczenia terminu, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy, w wysokości 100,00 zł, za każdy dzień zwłoki;
  - 2) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych przy odbiorze przedmiotu umowy przez Gminę, w wysokości 100,00 zł, za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę na usunięcie wad, z prawem naliczenia kar umownych opisanych w pkt 1;
  - 3) zwłoki w usunięciu wad i usterek stwierdzonych w okresie gwarancji lub rękojmi, w wysokości 100,00 zł, za każdy dzień zwłoki, liczony od dnia następującego po wyznaczonym przez Gminę na usunięcie wad;
  - 4) odstąpienia od umowy przez Inwestora z powodów innych niż niewywiązanie się Gminy z jej warunków, w wysokości 2 000,00 zł;
  - 5) odstąpienia od umowy przez Gminę z powodu naruszenia przez Inwestora jej warunków, w wysokości 2 000,00 zł.
2. Zapłacenie kar umownych nie zwalnia Inwestora z obowiązku zakończenia robót i z jakichkolwiek innych zobowiązań wynikających z warunków umowy.
3. Dochodzenie kar umownych z tytułu zwłoki, ustalone za każdy dzień zwłoki, staje się wymagalne:
  - 1) za pierwszy rozpoczęty dzień zwłoki – z początkiem tego dnia;
  - 2) za każdy następny dzień zwłoki - odpowiednio z początkiem każdego następnego dnia.
4. 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.
5. Gmina zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego zgodnie z zasadami ogólnymi Kodeksu cywilnego, przenoszącego wysokość kar umownych, do wysokości poniesionej szkody.
6. Zapisy tego paragrafu obowiązują strony także po rozwiązaniu, odstąpieniu lub wygaśnięciu umowy.

## § 9

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. Inwestor zapewnia prawo nieograniczonego wstępu przedstawiciela Gminy na plac budowy na każdym etapie realizacji Inwestycji uzupełniającej.
4. Inwestor udostępni wszelką dokumentację dotyczącą realizacji Inwestycji uzupełniającej na pisemne żądanie Gminy, w terminie 7 dni roboczych.
5. Jeżeli ZPI 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. W powyższej sytuacji Gmina zwróci Inwestorowi nakłady finansowe poczynione na poczet realizacji Inwestycji uzupełniającej, poprzez zwrot rzeczywiście poniesionych kosztów, z zastrzeżeniem ich zweryfikowania przez należnego rzeczoznawcę jako uzasadnionych.
6. Gmina może odstąpić od Umowy w przypadku naruszenia przez Inwestora jej warunków.
7. W przypadku odstąpienia od Umowy, o którym mowa w ust. 6, 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.
8. W przypadku, gdy Inwestor nie zrealizuje przedmiotu Umowy w terminie określonym w § 6 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.

## § 10

1. Dokumentacja projektowa dotycząca Inwestycji uzupełniającej podlega ochronie zgodnie z przepisami ustawy o prawie autorskim i prawach pokrewnych.
2. Inwestor wraz z przekazaniem Gminie Inwestycji uzupełniającej, zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 1 pkt 20, zezwoli na rozporządzanie i wykonywanie zależnych praw autorskich do dokumentacji projektowej dotyczącej Inwestycji uzupełniającej, w postaci dokonywania zmian, modyfikacji wraz z możliwością ich zlecenia osobom trzecim.
3. Inwestor z chwilą przekazania Gminie dokumentacji dotyczącej Inwestycji uzupełniającej, zgodnie z postanowieniami § 4 ust. 1 pkt 20, 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 projektowej dotyczącej przedmiotu Umowy, 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.

## § 11

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 ZPI, w brzmieniu określonym w załączniku nr 1 do Umowy.
3. Zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. 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.
5. 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.
6. Integralną część Umowy stanowią załączniki:
  - 1) Załącznik nr 1 – projekt ZPI;
  - 2) Załącznik nr 2 – mapa zasięgu Inwestycji głównej i Inwestycji uzupełniającej.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla Gminy, jeden dla Inwestora.
8. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi Inwestor.

.....  
**Gmina**

.....  
**Inwestor**