

UMOWA URBANISTYCZNA (Projekt)

§ 1.

Oświadczenia Stron

1. Inwestor oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Świeligów, gminie wiejskiej Ostrów Wielkopolski, powiecie ostrowskim, województwie Wielkopolskim, stanowiącej działki gruntu o numerze 2, położonej w obrębie ewidencyjnym Świeligów, o powierzchni [...], dla której **SĄD REJONOWY W OSTROWIE WIELKOPOLSKIM, V WYDZIAŁ KSIĄG WIECZYSTYCH** prowadzi księgę wieczystą [...] (dalej zwanej „**Nieruchomością**”),
- 2) w dziale I-O ww. księgi wieczystej wpisane są:
 - a)
 - b),
- 3) w dziale I-Sp ww. księgi wieczystej brak jest wpisów,
- 4) w dziale II ww. księgi wieczystej ujawniono Inwestora,.....,
- 5) w dziale III ww. księgi wieczystej wpisane są:
 - a)
 - b),
- 6) w dziale IV ww. księgi wieczystej brak jest wpisów. Powyższe oświadczenia potwierdza okazany przy niniejszym akcie wydruk z księgi wieczystej o numerze [...] pobrany z Centralnej Informacji Ksiąg Wieczystych, według stanu na dzień [...] r., godz. [...]

2. Inwestor oświadcza ponadto, że:

- 1) nabył wyżej opisaną Nieruchomość na podstawie [...].
- 2) dla Nieruchomości obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, *Uchwała Nr XXXIV/338/2021 z dnia 2021-07-06 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ostrów Wielkopolski dla części obrębów Świeligów, Lamki – etap 1. MPZP* zostanie w części zastąpiony zapisami zgodnymi z Zintegrowanym Planem Inwestycyjnym, który zostanie opracowany na podstawie o Plan Ogólny Gminy Ostrów Wielkopolski.
- 3) Nieruchomość nie znajduje się w obszarach zagrożonych powodzią ani na terenach ochrony przyrody,
- 4) Inwestor znajduje się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu Nieruchomości,
- 5) Inwestor nie posiada zaległości podatkowych lub im równoważnych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa,

- 6) wyżej opisana Nieruchomość wolna jest od wszelkich długów i obciążeń, praw i innych roszczeń osób trzecich, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej, ograniczeń w rozporządzaniu, nie jest przedmiotem postępowania egzekucyjnego, upadłościowego, ani zabezpieczającego. Inwestor nie jest stroną żadnej niewygasłej lub niewykonanej umowy, której przedmiotem byłaby wyżej opisana Nieruchomość, a które mogłyby skutkować ograniczeniem w jej rozporządzaniu oraz nie posiada zaległości podlegających zabezpieczeniu hipoteką przymusową.

3. Strony oświadczają, że:

- 1) dnia 11.08.2026 r. Inwestor złożył do Wójta Gminy Ostrów Wielkopolski, w trybie art. 37eb ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2026.poz. 538.ze. zm.), wniosek w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki nr 2 obręb Świeligów.
- 2) uchwałą Nr XXXIX/310/2026 z dnia 20.08.2026 r., Rada Gminy Ostrów Wielkopolski wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego ,którego granice zostały określone na załączniku graficznym do powyższej uchwały (zwanego dalej także „**ZPI**”),
- 3) w wyniku negocjacji przeprowadzonych pomiędzy Inwestorem a Gminą, ustalony został ostateczny projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, gotowy do wystąpienia o jego zaopiniowanie i uzgodnienie z organami i instytucjami właściwymi do opiniowania i uzgadniania dokumentu oraz przeprowadzenia konsultacji społecznych, jak też projekt niniejszej umowy, którą Strony zawierają 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.2026. poz. 538.ze zm),

§ 2.

Dokumenty

Czyniącemu notariuszowi przedłożono następujące dokumenty:

- 1) wypis z rejestru gruntów wydany w [...] roku z upoważnienia Starosty [...], z treści którego wynika, że [...],
- 2) wniosek Inwestora w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
- 3) uchwałą Nr XXXIX/310/2026 z dnia 20.08.2026 r Rady Gminy Ostrów Wielkopolski w przedmiocie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego
- 4) projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.
- 5) Protokół z negocjacji umowy urbanistycznej.

§ 3.

Inwestycja uzupełniająca

1. Inwestor zobowiązuje się do realizacji na rzecz Gminy, następującej inwestycji uzupełniającej, zwanej dalej „**Inwestycją uzupełniającą**”:
 - 1) Zorganizowanie festynu z okazji Dnia Dziecka na terenie Sali wiejskiej w miejscowości Świeligów, pod adresem Świeligów 14, 63-400 Ostrów Wielkopolski, w terminie 6.06.2027r. Festyn będzie przeprowadzony zgodnie z ustaleniami zawartymi w protokole negocjacyjnym stanowiącym załącznik do niniejszego aktu.
2. Ponadto Inwestor zobowiązuje się do:
 - 1) opracowania, na swój koszt, prognozy oddziaływania na środowisko dla terenu objętego ZPI (art. 37ec ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
 - 2) wprowadzenia do projektu ZPI, na swój koszt, zmian wynikających z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień, przeprowadzonych konsultacji społecznych (art. 37ec ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

§ 4.

Oświadczenia i zobowiązania Inwestora

Inwestor oświadcza i zobowiązuje się zapewnić wszystkie punkty zawarte w ww. § 3. Inwestycja uzupełniająca

§ 5.

Oświadczenia i zobowiązania Gminy

1. Gmina zobowiązuje się do:
 - 1) Udzielenia przestrzeni Sali wiejskiej w miejscowości Świeligów na potrzeby zorganizowania festynu z okazji Dnia Dziecka zgodnie z protokołem z negocjacji
 - 2) Strony potwierdzają, że w zintegrowanym planie inwestycyjnym obejmującym Obszar Inwestycji ustalono stawkę procentową opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,1%.
 - 3) Strony przyjmują, że ewentualne ustalenie i pobór opłaty, o której mowa w § 5 ust. 1 pkt 2, nastąpi wyłącznie w przypadku i na zasadach określonych w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
 - 4) Postanowienia niniejszej umowy nie ustanawiają dodatkowych opłat na rzecz Gminy ani zwolnień z opłaty ponad to, co wynika z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ZPI.

§ 6

Kontrola realizacji i odstąpienie od Umowy

Strony zobowiązują się do współpracy w wykonaniu postanowień niniejszej umowy, w szczególności do niezwłocznego informowania o wszelkich przeszkodach lub zmianach mogących mieć wpływ na wykonanie niniejszej umowy.

§ 7.

Warunek zawieszający

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym uchwalenie przez Radę Gminy Ostrów Wielkopolski, zintegrowanego planu inwestycyjnego dla działki numer 2, obręb Świeligów.
2. Zgodnie z art. 37ed. pkt 11 (Dz.U.2026.538 z zm.), 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, chyba że uchylenie lub zmiana zintegrowanego planu inwestycyjnego nastąpiły na wniosek lub za zgodą inwestora.

§ 8.

Adresy do korespondencji

1. Strony ustalają, że wszelkie zawiadomienia oraz oświadczenia w związku z niniejszą umową, będą składane w formie pisemnej i doręczane osobiście lub listem poleconym na poniżej wskazane adresy:
 - 1) Inwestor
 - 2) Gmina Ostrów Wielkopolski: ul. Gimnazjalna 5, 63-400 Ostrów Wielkopolski
2. Każda ze stron jest zobowiązana powiadomić niezwłocznie o ewentualnej zmianie adresu do korespondencji. W przypadku braku możliwości odebrania korespondencji inwestor zobowiązany jest do wskazania Pełnomocnika do doręczeń.