

AKT NOTARIALNY

Dnia [...] dwa tysiące dwudziestego szóstego roku, przed notariuszem [...] prowadzącym Kancelarię Notarialną w [...] przy ulicy [...], stawili się: [...]

UMOWA URBANISTYCZNA

§ 1.

Oświadczenia Stron

1. Inwestor oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem niezabudowanej nieruchomości położonej w miejscowości Dobiesławiec, gminie Będzino, powiecie koszalińskim, województwie zachodniopomorskim, stanowiącej działki gruntu o numerze 48/1, 49/1, 50/3, położonych w obrębie ewidencyjnym Dobiesławiec, o powierzchni, dla której Sąd Rejonowy w Koszalinie, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW Nr (dalej zwanej „**Nieruchomością**”),
- 2) w dziale I-Sp ww. księgi wieczystej brak jest wpisów,
- 3) w dziale II ww. księgi wieczystej ujawniono Inwestora, jednakże pod poprzednią firmą spółki, tj.,
- 4) w dziale III ww. księgi wieczystej wpisane są:
 - a)
 - b)
- 5) 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 nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,
- 3) Nieruchomość znajduje się w całości w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”,
- 4) Nieruchomość znajduje się w części, w granicach:
 - a)
 - b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.....
- 5) Inwestor znajduje się w nieprzerwanym i niezakłóconym posiadaniu Nieruchomości,
- 6) Inwestor nie posiada zaległości podatkowych lub im równoważnych, do których stosuje się przepisy ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Ordynacja podatkowa,
- 7) 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. Inwestor oświadcza ponadto, że na Nieruchomości zamierza zrealizować inwestycję budowlaną polegającą na "Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec" (dalej: „**Inwestycja główna**”).
4. Strony oświadczają, że:
 - 1) dnia 8.12.2025 r. Inwestor złożył do Wójta Gminy Będzino, w trybie art. 37eb ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t.j. z dnia 2024.07.29), wniosek w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego "Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec".
 - 2) uchwałą Nr XXIV/205/25 z dnia 12 grudnia 2025 r., Rada Gminy Będzino wyraziła zgodę na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego "Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec" ,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.2024.1130 t.j. z dnia 2024.07.29).

§ 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 "Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec”,
- 3) uchwałą Nr XXIV/205/25 z dnia 12 grudnia 2025 r., Rady Gminy Będzino w przedmiocie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego "Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec”,
- 4) projekt zintegrowanego planu inwestycyjnego "Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec”, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 3.

Inwestycja uzupełniająca

1. Inwestor zobowiązuje się do realizacji na rzecz Gminy, następującej inwestycji uzupełniającej, zwanej dalej „**Inwestycją uzupełniająca**”:
 - 1) Przeznaczenie środków pieniężnych w kwocie 200 tysięcy złotych na budowę świetlicy wiejskiej wraz z zagospodarowaniem terenu w m. Dobiesławiec na dz. gminnej numer 92/11. Środki te zostaną przekazane na rachunek bankowy Gminy Będzino w terminie 30

dni od momentu uprawomocnienia się Zintegrowanego planu Inwestycyjnego "Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec".

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

1. Inwestor zobowiązuje się zapewnić:

- 1) Przekazanie środków pieniężnych w kwocie 200 tysięcy złotych na budowę świetlicy wiejskiej wraz z zagospodarowaniem terenu w m. Dobiesławiec na dz. Gminnej numer 92/1. Środki te zostaną przekazane na rachunek bankowy Gminy Będzino w terminie 30 dni od momentu uprawomocnienia się Zintegrowanego planu Inwestycyjnego "Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec".
- 2) opracowania, na swój koszt, prognozy oddziaływania na środowisko dla terenu objętego ZPI (art. 37ec ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- 3) wprowadzenie 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).

§ 5.

Oświadczenia i zobowiązania Gminy

1. Gmina zobowiązuje się do:

- 1) przejęcia od Inwestora kwoty w wysokości 200 tysięcy złotych i przeznaczenia tej kwoty na realizację opisanej w § 3 ust. 1 pkt 1 inwestycji uzupełniającej na budowę świetlicy wiejskiej wraz z zagospodarowaniem terenu w m. Dobiesławiec na dz. Gminnej numer 92/11.
- 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 10%.
- 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 u.p.z.p.
- 4) Postanowienia niniejszej umowy nie ustanawiają dodatkowych opłat na rzecz Gminy ani zwolnień z opłaty ponad to, co wynika z u.p.z.p. oraz ZPI.

§ 6

Kontrola realizacji i odstąpienie od Umowy

1. 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.

2. 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. 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.

§ 7.

Warunek zawieszający

Niniejsza umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym uchwalenia przez Radę Gminy Będzino, zintegrowanego planu inwestycyjnego "Osiedle domów jednorodzinnych – Dobiesławiec”.

§ 8.

Adresy do korespondencji

1. Strony ustalają, że wszelkie zawiadomienia oraz oświadczenia woli w związku z niniejszą umową, będą składane w formie pisemnej i doręczane osobiście lub listem poleconym na adresy wskazane w komparycji niniejszego aktu, chyba że z treści umowy lub przepisów prawa wynika obowiązek ich złożenia w innej formie szczególnej.
2. Ponadto, Strony wskazują adresy do korespondencji elektronicznej oraz numery telefonów:
 - dla Inwestora: adres e-mail:, tel.:.....
 - dla Gminy: adres e-mail:, tel.:.....
3. Każda ze Stron zobowiązuje się niezwłocznie zawiadomić drugą Stronę o zmianie adresu dla doręczeń. W przypadku niemożności odbierania korespondencji pod wskazanym adresem, Strona zobowiązana jest ustanowić Pełnomocnika do doręczeń i poinformować o tym drugą Stronę wskazując jego adres. Zmiana adresu do doręczeń nie wymaga zmiany niniejszej umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz inne przepisy prawa powszechnie obowiązującego.

§ 9.

Przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy

Inwestorowi przysługuje prawo przeniesienia praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy urbanistycznej na inny podmiot, bez konieczności uzyskiwania uprzedniej pisemnej zgody Gminy.

§ 10.

Pouczenia

Notariusz poinformował Strony o [...].

Wypisy tego aktu można wydawać Stronom w dowolnej ilości.

Strony ustalają, że koszty tego Aktu ponosi [...].

Pobrano:

a) [...]

Akt ten odczytano przyjęto i podpisano.