

ZAŁOŻENIA UMOWY URBANISTYCZNEJ

sporządzone na potrzeby procedury uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego
**„ZINTEGROWANY PLAN INWESTYCYJNY DLA WYBRANEGO OBSZARU W OBRĘBIE
 GEODEZYJNYM BLANKI, NAD JEZIOREM BLANKI, W GMINIE LIDZBARK WARMIŃSKI”**

1. PODSTAWA I CHARAKTER DOKUMENTU

1. Założenia sporządzono na podstawie art. 37ec ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem wyniku negocjacji przeprowadzonych w dniu 27 sierpnia 2026 r. pomiędzy Gminą Lidzbark Warmiński a Inwestorem.
2. Podstawę podjęcia negocjacji stanowiła Uchwała Nr XXXIV/240/2026 Rady Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 20 sierpnia 2026 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla wybranego obszaru w obrębie geodezyjnym Blanki, nad jeziorem Blanki, w gminie Lidzbark Warmiński.
3. Założenia wskazują podstawowy zakres przyszłej umowy urbanistycznej. Nie stanowią jej projektu i mogą wymagać doprecyzowania po zakończeniu opiniowania, uzgadniania i konsultacji społecznych projektu ZPI.
4. Założenia ani przyszła umowa nie przesądzają o uchwaleniu ZPI przez Radę Gminy Lidzbark Warmiński ani o jego ostatecznej treści. Umowa zostanie zawarta w formie aktu notarialnego, a jej skutki prawne powstaną z dniem wejścia w życie ZPI.

2. STRONY PRZYSZŁEJ UMOWY

5. Gmina Lidzbark Warmiński, reprezentowana przez Wójta Gminy Lidzbark Warmiński, zwana dalej „Gminą”;
6.
 będący/będąca właścicielem albo użytkownikiem wieczystym nieruchomości objętych inwestycją główną, zwany/zwana dalej „Inwestorem”.

3. PRZEDMIOT UMOWY

7. Przedmiotem umowy będzie określenie wzajemnych zobowiązań stron związanych z realizacją inwestycji głównej przewidzianej w projekcie ZPI oraz uzgodnionych inwestycji uzupełniających.
8. Inwestycja główna będzie polegała na realizacji zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej na terenach 1ML–5ML, wraz z zagospodarowaniem terenów komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR i 2KR, terenu komunikacji pieszo-rowerowej 1KP, terenów zieleni naturalnej 1ZN i 2ZN, terenu dostępu do wód publicznych 1N oraz niezbędnej infrastruktury technicznej – zgodnie z ostateczną treścią ZPI.
9. Inwestycje uzupełniające obejmą: 1) budowę sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych 1KR i 2KR oraz 2) remont lub przebudowę odcinka drogi gminnej, którego lokalizacja i przebieg zostaną wskazane Inwestorowi przez Gminę po zakończeniu etapu opiniowania i uzgadniania projektu ZPI.
10. Odcinek drogi gminnej objęty robotami nie został przedstawiony na rysunku ZPI. Jego szczegółowy przebieg zostanie określony przez Gminę na dalszym etapie procedury, a następnie przedstawiony w załączniku graficznym do umowy urbanistycznej.
11. Dokładny przebieg sieci i wskazanego przez Gminę odcinka drogi gminnej, wykaz nieruchomości, parametry techniczne, standard wykonania, harmonogram oraz zasady odbioru zostaną określone w umowie i jej załącznikach.

4. INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA NR 1 – SIEĆ WODOCIĄGOWA

12. Inwestor przygotowuje i uzgodni dokumentację, a następnie na własny koszt wykona podziemną sieć wodociągową w liniach rozgraniczających terenów 1KR i 2KR, w zakresie potrzebnym do zaopatrzenia w wodę projektowanych działek na terenach 1ML–5ML.

13. Sieć zostanie połączona z istniejącą gminną siecią wodociągową zlokalizowaną w granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Gminę albo właściwy podmiot eksploatujący sieć oraz z wymaganymi decyzjami, uzgodnieniami i zgłoszeniami.
14. Sieć będzie posiadała parametry zapewniające zaopatrzenie projektowanej zabudowy w wodę, a w razie potrzeby także ochronę przeciwpożarową, oraz zostanie wyposażona w hydranty przeciwpożarowe na zasadach wynikających z przepisów i uzgodnionej dokumentacji.
15. Zakres obejmie wymagane próby, badania, inwentaryzację geodezyjną i dokumentację powykonawczą. Sposób odbioru oraz przekazania sieci Gminie albo właściwemu podmiotowi eksploatującemu zostanie określony w umowie urbanistycznej.

5. INWESTYCJA UZUPEŁNIAJĄCA NR 2 – DROGA GMINNA

16. Po wskazaniu odcinka drogi przez Gminę Inwestor przygotowuje albo sfinansuje dokumentację projektową, opracowania geodezyjne i inne materiały wymagane do wykonania uzgodnionych robót.
17. Inwestor wykona na własny koszt remont lub przebudowę tego odcinka zgodnie z dokumentacją zaakceptowaną przez Gminę oraz decyzjami, uzgodnieniami i zgłoszeniami wymaganymi przepisami prawa.
18. Lokalizacja odcinka, szczegółowy zakres robót, standard i parametry drogi zostaną ustalone po zakończeniu opiniowania i uzgadniania projektu ZPI, wskazaniu odcinka przez Gminę oraz sporządzeniu dokumentacji i kosztorysu, a następnie potwierdzone w ramach dalszych negocjacji i w umowie urbanistycznej. Zakres może objąć w szczególności nawierzchnię, pobocza, mijanki, odwodnienie i zjazdy – wyłącznie w zakresie ostatecznie uzgodnionym przez strony. Parametry terenów dróg wewnętrznych 1KR i 2KR określone w ZPI nie przesądzą parametrów robót na drodze gminnej.
19. Gmina udostępni teren drogi do wykonania robót na zasadach określonych w umowie oraz wskaże wymagania dotyczące organizacji i bezpieczeństwa ruchu.

6. PODSTAWOWE ZOBOWIĄZANIA INWESTORA

20. Sfinansowanie i wykonanie inwestycji uzupełniających w zakresie określonym w umowie, bez obciążania Gminy kosztami dokumentacji, robót, nadzoru, badań, odbiorów i przekazania, chyba że strony wyraźnie uzgodnią inaczej.
21. Uzyskanie wymaganych decyzji, zezwoleń, zgłoszeń, warunków technicznych i uzgodnień oraz uzgodnienie dokumentacji z Gminą przed rozpoczęciem robót.
22. Zapewnienie wykonawców, nadzoru i wymaganych badań, prowadzenie robót zgodnie z prawem i zasadami wiedzy technicznej oraz umożliwienie Gminie kontroli dokumentacji i robót.
23. Naprawienie szkód powstałych w związku z realizacją robót, odtworzenie naruszonych elementów i uporządkowanie terenu.
24. Protokolarne przekazanie wykonanych inwestycji lub robót wraz z kompletną dokumentacją projektową, powykonawczą, geodezyjną, odbiorową, księgową i gwarancyjną oraz przeniesienie uprawnień z gwarancji i rękojmi.
25. Niewystępowanie wobec Gminy z roszczeniami o zwrot uzgodnionych nakładów poniesionych na przygotowanie, wykonanie i przekazanie inwestycji uzupełniających.

7. PODSTAWOWE ZOBOWIĄZANIA GMINY

26. Prowadzenie procedury sporządzenia i uchwalenia ZPI zgodnie z obowiązującymi przepisami, bez zagwarantowania wyniku procedury ani uchwalenia planu przez Radę Gminy Lidzbark Warmiński.
27. Współdziałanie z Inwestorem przy przygotowaniu inwestycji uzupełniających, w szczególności wskazanie Inwestorowi lokalizacji i przebiegu odcinka drogi gminnej po zakończeniu etapu opiniowania i uzgadniania projektu ZPI, przekazanie posiadanych danych oraz określenie wymagań technicznych i odbiorowych.

28. Uzgodnienie dokumentacji, umożliwienie prowadzenia robót na terenie drogi gminnej po spełnieniu wymagań prawnych oraz koordynacja uzgodnień dotyczących włączenia sieci wodociągowej.
29. Kontrola realizacji, przystąpienie do czynności odbiorowych oraz przejście prawidłowo wykonanych inwestycji lub robót wraz z kompletną dokumentacją.

8. TERMIN, ODBIÓR I PRZEKAZANIE

30. Inwestor zrealizuje i protokolarnie przekaze inwestycje uzupełniające w terminie nie dłuższym niż lat od dnia wejścia w życie ZPI. Terminy pośrednie zostaną określone w harmonogramie stanowiącym załącznik do umowy.
31. Możliwość przedłużenia terminów zostanie ograniczona do udokumentowanych przeszkód niezależnych od Inwestora, które rzeczywiście wpływają na harmonogram realizacji.
32. Odbiór nastąpi na podstawie protokołu po wykonaniu uzgodnionego zakresu i przekazaniu kompletnej dokumentacji. W razie wad Gmina będzie mogła odmówić odbioru albo dokonać odbioru warunkowego i wyznaczyć termin ich usunięcia.
33. Sieć wodociągowa zostanie nieodpłatnie przekazana na zasadach uzgodnionych z Gminą albo właściwym podmiotem eksploatującym, a roboty drogowe – Gminie jako zarządcy drogi.

9. GWARANCJA, RĘKOJMIA I ZABEZPIECZENIE

34. Inwestor zapewni Gminie albo właściwemu podmiotowi przejmującemu gwarancję i rękojmię za wady dokumentacji oraz robót na okres co najmniej 60 miesięcy od dnia odbioru końcowego.
35. Wady będą usuwane nieodpłatnie w terminie wyznaczonym z uwzględnieniem ich charakteru i technologicznego czasu naprawy. Po bezskutecznym upływie terminu dopuszcza się wykonanie zastępcze na koszt Inwestora.
36. Forma, wysokość i termin ustanowienia zabezpieczenia należytego wykonania zobowiązań zostaną określone po ustaleniu ostatecznego zakresu robót i na podstawie kosztorysu zaakceptowanego przez Gminę.

10. POZOSTAŁE ZAŁOŻENIA

37. Załącznikami do umowy będą w szczególności: projekt ZPI, mapa wskazująca przebieg sieci wodociągowej w terenach 1KR i 2KR oraz lokalizację odcinka drogi gminnej wskazanego przez Gminę po zakończeniu opiniowania i uzgadniania projektu ZPI, uzgodniona dokumentacja techniczna, harmonogram, kosztorys, standard wykonania i odbioru oraz dokumenty dotyczące gwarancji i zabezpieczenia.
38. Zastosowanie rozwiązania technicznego innego niż przyjęte w uzgodnionej dokumentacji będzie wymagało uprzedniej pisemnej akceptacji Gminy i nie może obniżać funkcjonalności, trwałości ani bezpieczeństwa inwestycji.
39. Umowa urbanistyczna nie zastąpi decyzji, zezwoleń, zgłoszeń, uzgodnień ani zgód wymaganych przepisami prawa. Koszty aktu notarialnego oraz ustanowienia zabezpieczeń poniesie Inwestor, chyba że strony uzgodnią inaczej.
40. Szczegółowe postanowienia umowy zostaną dopracowane po zakończeniu opiniowania i uzgadniania projektu ZPI, przy zachowaniu zakresu inwestycji uzupełniających ustalonego w negocjacjach z dnia 27 sierpnia 2026 r.