

Projekt

z dnia 24 stycznia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA KIELCE**

z dnia 2024 r.

w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce porozumienia, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej

Na podstawie art. 22 ust. 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.¹⁾) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.²⁾), Rada Miasta Kielce uchwała, co następuje:

§ 1.

Wyraża się zgodę na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce porozumienia w imieniu Miasta Kielce z Przedsiębiorstwem Inwestycyjno-Budowlanym Samer Sp. z o. o. z siedzibą w Kielcach, zwaną dalej Inwestorem, określającego sposób realizacji ogólnodostępnego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji w formie parku kieszonkowego, zlokalizowanego na działce o pow. 2476 m² o nr ewid. 771/2 obręb 0023 przy ul. Janczarskiej w Kielcach, stanowiącego inwestycję towarzyszącą przy planowanej inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą zewnętrzną, w tym: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna i oświetleniowa, stacja transformatorowa, kanalizacja teletechniczna, kanalizacja dla instalacji ładowania samochodów elektrycznych, drogi, 3 parkingi zewnętrzne dla samochodów osobowych, mury oporowe, chodniki oraz plac zabaw, na terenie obejmującym działki nr ewid. 1096/3, 1719, 1097/4, 1099/3, 1101/3, 1102/1, 1102/2 i 1722, w rejonie ulicy Rajtarskiej i Janczarskiej w Kielcach.

§ 2.

Porozumienie określi sposób realizacji inwestycji towarzyszącej przy spełnieniu niżej wymienionych warunków:

1. Realizacja zadania zostanie wykonana staraniem i na koszt Inwestora.
2. Inwestor przekaze nieodpłatnie poniesione nakłady po realizacji inwestycji towarzyszącej na rzecz Miasta Kielce.
3. Wzór porozumienia stanowi załącznik do Uchwały.

§ 3.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Kielce.

¹⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 553, 803, 1688.

²⁾Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 572, 1463, 1688.

§ 4.

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miasta
Kielce

Jarosław Karyś

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miasta Kielce

z dnia.....2024 r.

Wzór Porozumienia

zawarte w Kielcach, dnia 2024 r., pomiędzy:

Gminą Kielce, zwaną dalej Gminą, którą reprezentują:

1. Pani Bożena Szczypiór – Zastępca Prezydenta Miasta Kielce,
2. Pani Aneta Boroń – Dyrektor Wydziału Gospodarki Komunalnej i Środowiska Urzędu Miasta Kielce,

a

Przedsiębiorstwem Inwestycyjno-Budowlanym Samer Sp. z o.o., ul. Wileńska 2, 25-411 Kielce, NIP: 9591543517, REGON: 292679637, zwaną w dalszej części umowy Inwestorem, nr KRS 00007134970, o kapitale zakładowym 1 250 000,00 zł, którą reprezentuje:

Pana Sławomir Głasek – Prezes Zarządu.

Na podstawie art. 22 ust. 1 i 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniu w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2022 r. poz.1538) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz na podstawie Uchwały Nr Rady Miasta Kielce z dnia r. w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce porozumienia, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej, Strony ustalają:

§ 1.

1. Przedmiotem Porozumienia jest określenie sposobu realizacji ogólnodostępnego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji w formie parku kieszonkowego, zlokalizowanego na działce o nr ewid. 771/2 obręb 0023 Kielce przy ul. Janczarskiej w Kielcach, stanowiącego inwestycję towarzyszącą przy planowanej inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą zewnętrzną, w tym: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna i oświetleniowa, stacja transformatorowa, kanalizacja teletechniczna, kanalizacja dla instalacji ładowania samochodów elektrycznych, drogi, 3 parkingi zewnętrzne dla samochodów osobowych, mury oporowe, chodniki oraz plac zabaw, na terenie obejmującym działki nr ewid. 1096/3, 1719, 1097/4, 1099/3, 1101/3, 1102/1, 1102/2 i 1722, w rejonie ulicy Rajtarskiej i Janczarskiej w Kielcach, zwanej dalej Inwestycją Towarzyszącą. Realizacja inwestycji towarzyszącej nastąpi po uzyskaniu ostatecznej decyzji pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej, o której mowa powyżej.

2. Inwestycja towarzysząca powinna obejmować:

- 1) Utworzenie na terenie objętym inwestycją towarzyszącą miejsc przeznaczonych do wypoczynku przez wprowadzenie atrakcyjnej, nowoczesnej małej architektury w sąsiedztwie zieleni komponowanej, sposób zaprojektowania miejsc wypoczynku musi zapewniać zarówno miejsca nasłonecznione jak i zacienione (np. za pomocą odpowiednio zaprojektowanych nasadzeń drzew, umiejscowienie urządzeń służących rekreacji).
- 2) Wprowadzenie dodatkowych elementów małej architektury w tym: koszy, stojaków na rowery, ewentualnych urządzeń –elementów placu zabaw itp.
- 3) Zaprojektowanie układu komunikacyjnego w oparciu o sposób użytkowania terenu przez pieszych (istniejąca ścieżka przebiegająca ukośnie przez działkę) oraz wprowadzane elementy służące rekreacji.
- 4) Wykorzystanie w maksymalnym stopniu istniejącej roślinności wysokiej rosnącej w północnej części terenu, ze szczególnym uwzględnieniem północno- wschodniego fragmentu, z możliwością lokalizacji wybranych urządzeń rekreacyjnych w jej sąsiedztwie

- 5) Kształtowanie kompozycji z roślin z uwzględnieniem przeprowadzonej analizy powiazań widokowych i relacji z terenem sąsiednim (zarówno korzystne jak i niepożądane) np. osłonięcie kontenerowego budynku transformatora zlokalizowanego w południowo wschodnim narożniku terenu. W tym celu można wykorzystać istniejącą roślinność z możliwością jej rekompozycji i uzupełnienia ze szczególnym uwzględnieniem osłonięcia budynku od środkowej części terenu przeznaczanego na skwer.
- 6) Wprowadzane elementy (w tym roślinność) muszą uwzględniać wymaganą przepisami widoczność na skrzyżowaniach ulicy Janczarskiej z ulicami Czarnieckiego i Żółkiewskiego.
- 7) Uwzględnienie zapisów obowiązujących w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego, dotyczących przeznaczenia północno zachodniego fragmentu działki pod tereny usług różnych.

§ 2.

1. Inwestor oświadcza, że będzie właścicielem urządzeń, które po wybudowaniu stanowiąc będą ogólnodostępny, urządzony teren wypoczynku i rekreacji w formie parku kieszonkowego i określone w § 1 Porozumienia. Inwestor oświadcza, iż przedmiotowy park kieszonkowy wybudowany zostanie ze środków własnych Inwestora.

2. Inwestor oświadcza, że przedmiot Porozumienia, opisany w § 1, zostanie wybudowany zgodnie z przepisami prawa budowlanego, ustawy o ochronie przyrody i innymi obowiązującymi dla takiej inwestycji przepisami prawa.

§ 3.

Inwestor oświadcza, że nieodpłatnie przekaze na rzecz Gminy prawo własności do urządzeń tworzących park kieszonkowy, opisany w § 1 Porozumienia, zrzekając się z chwilą zawarcia Porozumienia wszelkich roszczeń związanych z ww. przeniesieniem prawa własności, a Gmina oświadcza, że przyjmie na własność urządzenia tworzące ww. park kieszonkowy.

§ 4.

Przekazanie parku kieszonkowego, o których mowa w § 1 Porozumienia, nastąpi niezwłocznie po zakończeniu jego budowy oraz złożeniu kompletu wymaganych dokumentów, tj.:

1. pozwolenia na budowę/zgłoszenia robót budowlanych;
2. pozwolenia na użytkowanie lub zgłoszenia zakończenia robót do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla miasta Kielce wraz z oświadczeniem, iż organ ten w ustawowym terminie nie zgłosił swego sprzeciwu;
3. dokumentacji powykonawczej wraz z inwentaryzacją geodezyjną powykonawczą, zaewidencjonowaną w Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kielcach;
4. protokołu końcowego odbioru;
5. oświadczenia Inwestora, iż jest właścicielem nakładów w postaci przekazywanego parku kieszonkowego oraz że przedmiotowy obiekt nie jest obciążony na rzecz osób trzecich;
6. oświadczenia Inwestora o wysokości poniesionych kosztów lub załączenie kopii dokumentów (umów, faktur, rachunków), określających wysokość kosztów wybudowania parku kieszonkowego;
7. umowę dzierżawy z dnia 10.10.2023 r. potwierdzającą prawo do dysponowania gruntami, na których zlokalizowany będzie park kieszonkowy, w zakresie pozwalającym na jego wybudowanie i bezpieczne użytkowanie;
8. rozliczenie końcowe inwestycji wraz ze szczegółowym podaniem wartości poszczególnych elementów.

§ 5.

Termin rozpoczęcia realizacji inwestycji towarzyszącej planowany jest do 6 miesięcy po otrzymaniu pozwolenia na budowę inwestycji mieszkaniowej, chyba że warunki pogodowe nie będą na to pozwalać. Szacowany czas trwania prac to około 4 miesiące.

§ 6.

Zaprojektowany ogólnodostępny, urządzony teren wypoczynku i rekreacji w formie parku kieszonkowego, przebiega przez działkę o nr ewid. 771/2 obręb nr 0023 Kielce, położoną w rejonie ul. Janczarskiej w Kielcach.

§ 7.

Do obowiązków Inwestora inwestycji towarzyszącej należą:

- opracowanie stosownej dokumentacji projektowej i uzyskanie wymaganych uzgodnień i zezwoleń;
- uwzględnienie wytycznych w zakresie utrzymania/pielęgnacji zieleni miejskiej i ochrony drzew i krzewów na terenie budowy;
- przedłożenie dokumentów, o których mowa w „Wytycznych Projektowych Zakresu Dokumentacji Zieleni, Urząd Miasta Kielce, Wydział Usług Komunalnych i Zarządzania Środowiskiem, 2018 r.

§ 8.

Inwestor oświadcza, że nie jest właścicielem, ani nie posiada użytkownika wieczystego dla działki przez którą ma przebiegać inwestycja towarzysząca, natomiast w ramach umowy dzierżawy uzyskał do używania na okres 3 lat tj. od dnia 11 października 2023 r. do dnia 10 października 2026 r. działkę o powierzchni 2476 m², położoną w Kielcach przy ul. Janczarskiej, oznaczoną w ewidencji gruntów m. Kielce/obręb/ 0023/ numerem 771/2.

§ 9.

Przeniesienie własności nakładów w postaci parku kieszonkowego nastąpi na podstawie odrębnej umowy.

§ 10.

Poza zgodnością z powszechnie obowiązującymi przepisami koncepcja i projekt zagospodarowania terenu muszą uwzględniać:

- zapisy miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego terenu „KIELCE POŁUDNIE – OBSZAR IV.1.1 BARANÓWEK”, uchwała LXXIX/1612/2023 rady Miasta Kielce z dn. 20.07.2023;
- założenia Planu Adaptacji do zmian klimatu Miasta Kielce do roku 2030 (przyjętego uchwałą nr XX/351/2019 Rady Miasta Kielce z dnia 17 października 2019 r.);
- standardy dostępności przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych (załącznik nr 1 do zarządzenia nr 28/2019 r. Prezydenta Miasta Kielce z dnia 29 stycznia 2019 r.);
- standardy dotyczące zieleni - obowiązujące w Kielcach.

§ 11.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszego Porozumienia będą odbywały się w formie aneksów, sporządzanych na piśmie, za zgodą obydwu stron, pod rygorem nieważności.

§ 12.

Ewentualne spory, jakie mogą wynikać z wykonania niniejszego Porozumienia, rozstrzygał będzie sąd w Kielcach.

§ 13.

W sprawach nie uregulowanych niniejszym Porozumieniem mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 14.

Porozumienie niniejsze sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

INWESTOR

GMINA

Uzasadnienie

Przedsiębiorstwo Inwestycyjno-Budowlane Samer Sp. z o. o. z siedzibą w Kielcach w piśmie skierowanym do Wydziału Gospodarki Komunalnej i Środowiska Urzędu Miasta Kielce, zwróciło się z prośbą o podjęcie uchwały przez Radę Miasta Kielce na zawarcie przez Prezydenta Miasta Kielce porozumienia w trybie ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, określającego sposób realizacji inwestycji towarzyszącej dla inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą zewnętrzną, w tym: sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej, zewnętrzna instalacja elektroenergetyczna i oświetleniowa, stacja transformatorowa, kanalizacja teletechniczna, kanalizacja dla instalacji ładowania samochodów elektrycznych, drogi, 3 parkingi zewnętrzne dla samochodów osobowych, mury oporowe, chodniki oraz plac zabaw, na terenie obejmującym działki nr ewid. 1096/3, 1719, 1097/4, 1099/3, 1101/3, 1102/1, 1102/2 i 1722, w rejonie ulicy Rajtarskiej i Janczarskiej w Kielcach.

Przedmiotem porozumienia będzie określenie sposobu realizacji ogólnodostępnego, urządzonego terenu wypoczynku i rekreacji w formie parku kieszonkowego, zlokalizowanego na działce o pow. 2476 ° nr ewid. 771/2 obręb 0023 przy ul. Janczarskiej w Kielcach.

Przedmiotowy park kieszonkowy zaplanowano jako teren międzypokoleniowej integracji - miejsce, w którym osoby w każdym wieku, we wspólnej przestrzeni, mogłyby w satysfakcjonujący sposób, na łonie natury, spędzić czas na wypoczynku czy aktywnej zabawie, budując przy okazji więzi społeczne oraz nawiązując relacje międzyludzkie. Z myślą o młodszych użytkownikach na obszarze parku został zaprojektowany plac zabaw wyposażony w ciekawe i stymulujące urządzenia, pozwalające na bezpieczną zabawę. Natomiast starsi mieszkańcy Kielc na pewno zadowoleni będą z ławek usytuowanych wzdłuż biegnących pośród zieleni spacerowych alejek, altany wraz z miejscem na grilla oraz stolików do gry w szachy.

Na podstawie art. 22 ust. 6 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.), porozumienie z inwestorem zawiera wójt, burmistrz, prezydent miasta na podstawie uchwały rady gminy.