

Aneks do Porozumienia w sprawie stosowania Dobrych praktyk deweloperskich.

DOBRE PRAKTYKI DEWELOPERSKIE W LEGIONOWIE

PREAMBUŁA

Dobre praktyki deweloperskie w Legionowie to zbiór zasad postępowania proponowanych przedsiębiorcom, którzy planują realizację przedsięwzięć budowlanych na terenie Gminy Miejskiej Legionowo, lub takie przedsięwzięcia realizują.

Dobre praktyki deweloperskie w Legionowie mają na celu propagowanie rozwiązań zwiększających komfort życia mieszkańców Legionowa przy jednoczesnym uwzględnieniu uzasadnionych interesów przedsiębiorców i inwestorów prowadzących działalność w zakresie budownictwa.

Dobre praktyki deweloperskie w Legionowie są wyrazem dążenia do zrównoważonego rozwoju miasta, to jest takiego rozwoju, w którym aktualne potrzeby społeczności lokalnej mogą być zaspokojone bez zmniejszania szans zaspokajania takich potrzeb w przyszłości. Taki rozwój wymaga szczególnej troski o środowisko oraz dziedzictwo społeczności lokalnej.

§1.

Ilekróć mowa jest o:

- 1) **deweloperze** – należy przez to rozumieć przedsiębiorcę w rozumieniu art. 43¹ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, który w ramach prowadzonej działalności gospodarczej realizuje przedsięwzięcie deweloperskie;
- 2) **organie** – należy przez to rozumieć Prezydenta Miasta Legionowo;
- 3) **przedsięwzięciu deweloperskim** - należy przez to rozumieć proces w rozumieniu art. 5 pkt 7 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym;
- 4) **inwestycja towarzysząca** – należy przez to rozumieć inwestycję, w rozumieniu art. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 lipca 2008 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących;
- 5) **DPD** – należy przez to rozumieć Dobre Praktyki Deweloperskie w Legionowie.

§2.

Deweloper podejmuje wszelkie działania związane z realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego z poszanowaniem przepisów powszechnie obowiązującego prawa oraz dokonuje interpretacji tych przepisów w sposób mający na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju społeczności lokalnej.

§3.

Deweloper podejmując działania w procesie zmierzającym do powstania przedsięwzięcia deweloperskiego na terenie Miasta Legionowo oraz w czasie jego realizacji uwzględnia zasady określone w DPD w zakresie dotyczących zachowania:

- 1) ładu urbanistyczno-architektonicznego,
- 2) ładu estetycznego,
- 3) ładu społecznego,
- 4) ładu ekologicznego.

§4.

W ramach ładu urbanistyczno-architektonicznego:

- 1) jako priorytet Deweloper przyjmuje ochronę ładu przestrzennego,

- 2) jako niezbędne dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju Legionowa uważa się zapewnienie na etapie projektowania przedsięwzięcia deweloperskiego polegającego na budowie budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej i zabudowie szeregowej wskazane jest wzięcie pod uwagę projektowanej w budynku mieszkalnym liczby lokali mieszkalnych i zabezpieczyć dla każdego z tych lokali 2 miejsca postojowe na terenie własnej działki,
- 3) zaleca się stosowanie formy architektonicznej nawiązującej do zabudowy sąsiedniej lub wpisującej się w charakter zabudowy danej ulicy,
- 4) jeżeli realizacja przedsięwzięcia deweloperskiego wymaga lokalizacji inwestycji towarzyszącej Deweloper zobowiązuje się do partycypowania w finansowaniu inwestycji towarzyszącej, na warunkach uzgodnionych z organem w drodze porozumienia,
- 5) jeżeli lokalizacja przedsięwzięcia deweloperskiego powoduje konieczność przebudowy lub budowy infrastruktury drogowej Deweloper dokona przebudowy lub budowy na własny koszt, w tym uzyska stosowne pozwolenia i uzgodnienia,
- 6) na etapie projektowania przedsięwzięcia Deweloper przedkłada organowi dokument określający sposób zagospodarowania wód opadowych na terenie własnej działki. Dokument ten zawiera szczegółowy projekt odwodnienia wraz z odpowiednimi obliczeniami.
- 7) rekomenduje się planowanie przedsięwzięcia deweloperskiego w taki sposób, aby dostarczanie wody w zabudowie szeregowej i bliźniaczej następowało oddzielnie do każdego lokalu, a przyłącza były zlokalizowane na działce, na której prowadzona jest inwestycja.
- 8) w przypadku gdy Deweloper planuje podział geodezyjny terenu inwestycji na działki budowlane, postępowanie podziałowe przeprowadza przed realizacją przedsięwzięcia deweloperskiego przy uwzględnieniu wydzielenia działki/ek pod drogę wewnętrzną dla nowoprojektowanych działek.

§5.

W ramach ładu estetycznego:

- 1) Deweloper ma świadomość wpływu przedsięwzięcia deweloperskiego na jakość i estetykę przestrzeni miejskiej,
- 2) w ramach usytuowania reklam/szyldów reklamowych Deweloper stosuje ustalenia obowiązujących aktów planowania przestrzennego,
- 3) w przypadku braku ustaleń, o których mowa w pkt 2 powyżej rekomenduje się zakaz lokalizowania reklam za wyjątkiem szyldów reklamowych lokalizowanych na ścianach budynków nad wejściem do lokali usługowych,
- 4) w ramach stosowania kolorystyki obiektów budowlanych i pokrycia dachów Deweloper stosuje ustalenia obowiązujących aktów planowania przestrzennego,
- 5) w przypadku braku ustaleń, o których mowa w pkt 4 powyżej wskazane jest:
 - a) stosowanie kolorystyki obiektów budowlanych, z wyłączeniem stolarki okiennej, drzwiowej:
 - barwionych materiałów elewacyjnych, takich jak tynk (kolor biały oraz jasne odcienie kolorów: szarego, beżowego i żółtego);
 - dla niebarwionych materiałów elewacyjnych, takich jak: drewno, kamień, cegła, metal, szkło, beton, ceramika w ich naturalnym kolorze, co nie wyłącza stosowania lakierów bezbarwnych oraz bezbarwnych środków zabezpieczających,
 - zakazuje się wykańczania elewacji budynków panelami z tworzyw sztucznych oraz odpadów ceramicznych.
 - b) stosowanie dla dachów stromych:
 - materiałów pokrycia takich jak: dachówka ceramiczna, dachówka betonowa, blachodachówka, blacha profilowana w arkuszach, gont bitumiczny;
 - kolorów poszycia dachowego: odcienie ceglastego, czerwonego, brązowego, szarego;

§6.

W ramach ładu społecznego:

- 1) Deweloper realizując przedsięwzięcie deweloperskie dąży do rozwiązywania problemów związanych z planowaną lub prowadzoną inwestycją budowlaną w drodze współpracy i konsensusu ze społecznością lokalną,
- 2) w celu niwelowania konfliktów społecznych Deweloper zobowiązuje się do przedstawiania rzetelnych i realistycznych wizualizacji przedsięwzięcia deweloperskiego oraz zgodnych z rzeczywistością materiałów marketingowych, zawierających w szczególności wszystkie negatywne oddziaływania na przedsięwzięcie deweloperskie (m.in. oddziaływanie akustyczne od tras komunikacyjnych, w tym kolejowych, uciążliwego sąsiedztwa, lokalizacji obiektów, budowli i infrastruktury emitujących hałas i emisje),
- 3) w czasie realizacji przedsięwzięcia Deweloper zobowiązuje się do współpracy z organem oraz właścicielami terenów bezpośrednio graniczących z terenem inwestycji, na którym realizowane jest przedsięwzięcie deweloperskie w celu ograniczenia uciążliwości wynikających z jego realizacji.

§7.

W ramach ładu ekologicznego:

- 1) Deweloper zagospodaruje zielenią wszystkie powierzchnie wolne od utwardzenia.
- 2) w trakcie projektowania przedsięwzięcia deweloperskiego, przy braku kolizji z projektem inwestycji, rekomenduje się zachowanie drzew, w szczególności tych, których obwody pni przekraczają:
 - a) 240 cm w przypadku topoli, klonu jednolistnego i klonu srebrzystego,
 - b) 195 cm w przypadku kasztanowca zwyczajnego, robinii akacjowej i platanu,
 - c) 150 cm w przypadku pozostałych gatunków drzew.Dopuszcza się usuwanie drzew obumarłych, nie rokujących szans na przeżycie oraz drzew stanowiących zagrożenie dla bezpieczeństwa ludzi oraz utraty mienia,
- 3) w przypadku konieczności usunięcia drzew lub krzewów rekomenduje się prowadzenie tych prac poza okresem lęgowym ptaków, tj. od 16 października do 28 lutego,
- 4) rekomenduje się, aby Deweloper stosował się do następujących wytycznych:
 - a) w obrębie bryły korzeniowej drzew oraz w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzewa nie prowadzi się prac budowlanych, nie składa się materiałów budowlanych oraz nie parkuje pojazdów o dopuszczalnej masie całkowitej przekraczającej 3,5 t,
 - b) w obrębie bryły korzeniowej drzew oraz w odległości mniejszej niż 3 m od pnia drzewa nie utwardza się terenu. Dopuszcza się wytyczenie w tej strefie miejsc postojowych lub ciągów komunikacyjnych z ekokraty,
 - c) w trakcie prowadzenia prac budowlanych pnie drzew znajdujące się na nieruchomości zabezpiecza się deskami i taśmą,
 - d) elewacje budynków należy projektować w kolorystyce o współczynniku odbicia światła LRV większym niż 50,
 - e) prace budowlane emitujące hałas należy prowadzić wyłącznie w godzinach od 7.00 do 18.00,
 - f) prace należy prowadzić za pomocą sprawnych urządzeń emitujących jak najniższy poziom hałasu, tak aby nie był on uciążliwy dla mieszkańców sąsiednich nieruchomości oraz nie powodował płoszenia lub niepokojenia ptaków w miejscach ich lęgu i noclegu,
- 5) przed złożeniem wniosku o usunięcie drzew Deweloper przedkłada organowi projekt planu zagospodarowania terenu przedsięwzięcia deweloperskiego z zaznaczonymi drzewami do usunięcia, adaptacji i nowymi nasadzeniami,
- 6) w zakresie odpadów:
 - a) w zabudowie wielorodzinnej do gromadzenia odpadów należy stosować pojemniki o

pojemności od 240 l do 1100 l, a w przypadku odpadów stanowiących części roślin pochodzących z pielęgnacji terenów zielonych i ogrodów worki o pojemności od 80 l do 120l.

b) w zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowie szeregowej i bliźniaczej odpady należy gromadzić:

- w pojemnikach o pojemności 120 l lub 240 l, odpady zmieszane i Bio odpady kuchenne,
- w workach o pojemności od 80 l do 120 l oddzielnie na odpady z papieru, z tworzyw sztucznych i metali, ze szkła i odpady stanowiące części roślin pochodzących z pielęgnacji terenów zielonych.

W przypadku zabudowy szeregowej i bliźniaczej w oddzielne pojemniki i worki musi być wyposażony każdy lokal.

- 7) pojemniki oraz worki powinny znajdować się na utwardzonych miejscach na terenie nieruchomości. Miejsca te powinny być łatwo dostępne, zarówno dla ich użytkowników, jak i dla przedsiębiorcy prowadzącego działalność w zakresie odbierania odpadów, w sposób nie powodujący nadmiernych uciążliwości i utrudnień dla mieszkańców nieruchomości lub osób trzecich.
- 8) Deweloper zapewni na terenie nieruchomości odpowiednią powierzchnię, (altana śmietnikowa lub utwardzony grunt) tak aby zmieściły się na niej pojemniki i worki o parametrach wskazanych w pkt 6.

§8.

Deweloper zobowiązany jest przestrzegać i kierować się zasadami dobrych praktyk, określonymi w §2-7 DPD.