

## **OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA**

### **I. Cel i uwarunkowania inwestycji, do której odnosi się zamówienie publiczne**

1. Celem niniejszego zamówienia jest wyłonienie Wykonawcy na świadczenie usługi wykonania programu funkcjonalno-użytkowego wraz ze wskaźnikami cenowymi i koncepcją zagospodarowania terenu.
2. Inwestycja, do której odnosi się niniejsze zamówienie, zlokalizowana jest w Kędzierzynie-Koźlu na os. Sławięcice, na terenie zabytkowego parku, wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego pod nr P-25/57 i 832/64, na podstawie decyzji WKZ z dnia 20.12.1957 r. i 21.04.1964 r., na działkach oznaczonych numerem ewidencyjnym 371/10, 371/2, 371/9, 368/1, 368/4, 367/7 (obręb Sławięcice). Nie wyklucza się innych działek, niezbędnych do podłączenia obiektu do sieci.
3. Gmina Kędzierzyn-Koźle ma uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta (oznaczony dalej skrótem m.p.z.p.) zatwierdzony Uchwałą Rady Miasta Kędzierzyn-Koźle Nr XIII/147/2003 z dnia 25.09.2003 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 90, poz. 1741), co oznacza, że ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje właśnie w m.p.z.p.

Zgodnie z zapisami m.p.z.p.:

- 1) działka nr 371/9 (obręb Sławięcice) położona jest na terenie o przeznaczeniu funkcjonalnym:

- a) tereny usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia UN;
- b) w granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- c) w granicy obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską;
- d) na działce znajduje się budynek szkoły, wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- e) w ramach jednostki planistycznej: Sławięcice.

- 2) działki nr 371/2, 368/4 (obręb Sławięcice) położone są na terenie o przeznaczeniu funkcjonalnym:

- a) w części na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia MWNU i na terenie zieleni parkowej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZP;
- b) w granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- c) części działki o przeznaczeniu ZP w granicy strefy ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
- d) w granicy obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską;
- e) w ramach jednostki planistycznej: Sławięcice.

- 3) działka nr 368/1 (obręb Sławięcice) położona jest na terenie o przeznaczeniu funkcjonalnym:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia MWNU;
- b) w granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- c) części działki o przeznaczeniu ZP w granicy strefy ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
- d) w granicy obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską;
- e) w ramach jednostki planistycznej: Sławięcice.

- 4) działka nr 371/10 (obręb Sławięcice) położona jest na terenie o przeznaczeniu funkcjonalnym:

- a) część działki stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia MWNU, tereny zieleni parkowej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZP, tereny usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia - UN;
- b) w granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- c) części działki o przeznaczeniu ZP w granicy strefy ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;
- d) w granicy obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską;
- e) w ramach jednostki planistycznej: Sławięcice.

- 5) działka nr 367/7 (obręb Sławięcice) położona jest na terenie o przeznaczeniu funkcjonalnym:

- a) część działki stanowią tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia MWNU, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia MNU, tereny zieleni parkowej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZP, tereny usług nieuciążliwych – oznaczone symbolem przeznaczenia – UN, tereny zieleni nieurządzonej – oznaczone symbolem przeznaczenia ZN;
- b) w granicy strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- c) części działki o przeznaczeniu ZP oraz ZN w granicy strefy ochrony obszarów o cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych;

- d) w granicy obszaru objętego prawną ochroną konserwatorską;
- e) w ramach jednostki planistycznej: Sławiećce.

## **II. Charakterystyka przedmiotu zamówienia**

1. Przedmiotem zamówienia jest wykonanie programu funkcjonalno-użytkowego wraz z kosztorysem i koncepcją zagospodarowania terenu w zabytkowym Parku na os. Sławiećce w Kędzierzynie-Koźlu, zgodnie z wytycznymi i załącznikami mapowymi, w celu umożliwienia zaplanowania kosztów prac projektowych i robót budowlanych oraz przygotowania oferty na wykonanie wyżej wymienionego zadania.
2. Zakres opracowania w Parku zabytkowym na os. Sławiećce obejmuje:
  - 1) Wykonanie koncepcji zagospodarowania terenu, zgodnie ze wskazaniem na załączniku mapowym;
  - 2) Odtworzenie (wykonanie) ścieżek, po śladach istniejących i dowiązanie ich do już wykonanych, z uwzględnieniem możliwości przejazdu pojazdów do 3,5 t. Nawierzchnia ścieżek analogicznie do zastosowanej na terenie parku pod względem kolorystyki, materiału, formy;
  - 3) Wykonanie oświetlenia projektowanych alejek, zgodnie z warunkami technicznymi Energetyka Miejskiego;
  - 4) Rewitalizację pozostałości murów oporowych bocznej części pozostałego tarasu pałacowego;
  - 5) Odtworzenie bocznych schodów dawnego tarasu, znajdujących się po stronie zachowanego wejścia bocznego do pałacu;
  - 6) Remont ogrodzenia parku od strony Kanału Gliwickiego;
  - 7) Wyburzenie istniejącego budynku i rozebranie ogrodzenia dawnej strzelnicy, zlokalizowanego w miejscu dawniej istniejącego stawu pałacowego, usunięcie gruzu;
  - 8) Odtworzenie stawu pałacowego, zgodnie z jego historycznym śladem, z uwzględnieniem wytycznych Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – pierwsza wersja koncepcji;
  - 9) Wykonanie nasadzeń w miejscu dawnej lokalizacji stawu, zgodnie z wytycznymi Wydziału Ochrony Środowiska – druga wersja koncepcji;
  - 10) Uzgodnienie obu wariantów koncepcji z OWKZ w Opolu i PGW WP Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach, Zarząd Zlewni Gliwice;
  - 11) Wykonanie tablic informacyjnych, m.in. zawierających opis istniejących historycznie obiektów;
  - 12) Wykonanie małej architektury: ławki (ok. 20 szt.), kosze na śmieci (ok. 10 koszy przy każdej parze ławek) oraz stojaki na rowery (ok. 5 stojaków), zgodnie z wytycznymi Zamawiającego;
  - 13) Wykonanie odwodnienia liniowego dla wód opadowych na końcach mostku w parku, eliminując uszkodzenie nawierzchni istniejących i projektowanych alejek parkowych;
  - 14) Pozostawienie służebności gruntowej ustanowionej na działce na działce nr 371/10 (obręb Sławiećce);
3. Inne istotne informacje:
  - 1) zagospodarowanie terenu, jak i wszelkie planowane prace i urządzenia, muszą być zgodne z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w celu zachowania spójności z charakterem Parku oraz wytycznymi PGW WP Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej, Zarząd Zlewni w Gliwicach;
  - 2) szczegóły techniczne odtworzenia stawu, w tym również konstrukcję wykonania zbiornika wodnego, sposób zasilania w wodę i odprowadzania wód ze zbiornika, należy uzgodnić z PGW WP Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej, Zarząd Zlewni w Gliwicach. Należy przewidzieć wyspę w centralnej części stawu oraz murowane mostki do wybudowania (odtworzenia);
  - 3) wariantową koncepcję dla zagospodarowania zabytkowego parku na os. Sławiećce uzgodnić z OWKZ w Opolu;
4. Założenia ogólne do projektowania:
  - 1) Dokumentacja musi być opracowana w sposób kompleksowy i zgodny z ustaleniami określonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta, obowiązującymi przepisami, normami i zasadami wiedzy technicznej oraz wymaganiami niniejszego OPISU, przy czym w przypadku zmiany w trakcie wykonywania zamówienia przepisów prawa, norm, normatywów, wzorów, instrukcji lub wytycznych mających zastosowanie do opracowań i czynności składających się na przedmiot zamówienia Wykonawca zobowiązany jest do dostosowania tych opracowań i czynności do wprowadzanych zmian.
  - 2) Dokumentacja powinna być wykonana w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu na służyć czyli realizacji pełnego zakresu robót niezbędnego dla użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem określonym w programie funkcjonalno-użytkowym.
  - 3) Program funkcjonalno-użytkowy powinien zawierać optymalne rozwiązania funkcjonalne, użytkowe, konstrukcyjne, materiałowe i kosztowe.



- 4) Zamawiający informuje, że preferuje nowoczesność w odniesieniu do rozwiązań technologicznych i materiałowych, spełniających wymagania funkcjonalno-użytkowe i programowe określone przez Zamawiającego, Wojewódzkiego Opolskiego Konserwatora Zabytków w Opolu, Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny, Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach, Zarząd Zlewni Gliwice bądź inną jednostkę wydającą warunki przyłączenia obiektu do sieci lub uzgadniającą proponowane rozwiązania.
- 5) Program funkcjonalno-użytkowy w swej treści powinien określać technologie robót, materiały, maszyny i urządzenia w sposób nieutrudniający uczciwej konkurencji.
- 6) Program funkcjonalno-użytkowy powinien określać parametry techniczne i funkcjonalne przyjętych rozwiązań, wybranej technologii, maszyn, urządzeń i wyposażenia.
- 7) Zamawiający dopuszcza, po wcześniejszym uzyskaniu jego akceptacji, wskazanie na znak towarowy, patent lub pochodzenie z uzasadnionych względów technologicznych, ekonomicznych, albo – jeżeli obowiązek taki wynika z odrębnych przepisów albo w inny dokładny sposób nie można przedmiotu opisać. W takim przypadku wskazaniu muszą towarzyszyć wyrazy „lub równoważny”.
- 8) Wykonawca zobowiązuje się, że wykonując umowę będzie przestrzegał przepisów ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. – o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2020 poz.1062), w szczególności art. 6 pkt 1 w zakresie minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności architektonicznej
- 9) Zamawiający jest w posiadaniu następujących materiałów do projektowania:
  - a) Wyrys i wypis z m.p.z.p,
  - b) Wytyczne Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa i Energetyka Miejskiego,
  - c) Wytyczne Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Opolu,
  - d) Wytyczne Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach, zarząd Zlewni Gliwice,

### **III. Szczegółowy opis przedmiotu zamówienia**

1. W ramach przedmiotu zamówienia należy wykonać następujące opracowania:

#### **A. Program funkcjonalno-użytkowy**

- 1) opracowany zgodnie z *rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego*;
- 2) Zawierający wskaźniki cenowe dla określenia wartości prac projektowych i wykonania robót budowlanych;
- 3) Szczegółowo opisujący wymagania Zamawiającego dotyczące:
  - a) uwarunkowań inwestycji, charakterystycznych parametrów, szczegółowych właściwości funkcjonalno-użytkowych, powierzchni poszczególnych zakresów itp.;
  - b) dokumentacji projektowej (z odpowiednim podziałem: PB, PW, STWiOR, przedmiary, uzyskaniem odpowiednich wymaganych decyzji, uzgodnień, pozwoleń, opinii);
  - c) realizacji prac budowlanych;
  - d) przygotowania terenu pod budowę;
  - e) rozwiązań architektoniczno-budowlanych, technologicznych, konstrukcyjnych;
  - f) wykonania i odbioru robót budowlanych.

#### **B. Wariantowa koncepcja programowo-przestrzenna**

Opracowanie stanowiące wstępną fazę prac projektowych i będąca wynikiem analizy Wykonawcy lokalnych uwarunkowań w aspekcie oczekiwań i wymagań Zamawiającego, dostarczająca mu informacji do podjęcia ostatecznej decyzji inwestorskiej. Opracowanie będzie podlegało ocenie przez różne jednostki, co nie wyklucza, że Wykonawca będzie musiał wykonać kolejne wersje koncepcji w celu wypracowania optymalnego rozwiązania, które następnie będzie podstawą do opracowania dokumentacji projektowej. Koncepcja powinna zawierać opis rozwiązań funkcjonalnych, konstrukcyjnych i architektonicznych z określeniem kosztów wynikających z ich wyboru.

Szczegółowość opracowania (złożonego z części opisowej i rysunkowej):

- a) część opisowa:
  - a.1. lokalizacja – charakterystyka terenu (położenie, wielkość, ukształtowanie, warunki gruntowo-wodne),
  - a.2. istniejący stan zagospodarowania terenu (ogólny opis w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej):
    - istniejące zagospodarowanie,
    - charakterystyka zieleni istniejącej,
  - a.3. istniejące terenowe uwarunkowania realizacyjne:
    - warunki wynikające z planu miejscowego,
    - warunki wynikające z ochrony konserwatorskiej,
    - warunki geologiczne i górnicze,

- inne warunki (np. związane z odbudową stawu);
  - a.4. projektowane zagospodarowanie terenu (ogólny opis w zakresie niezbędnym do uzupełnienia części rysunkowej),
    - ukształtowanie terenu i zieleni,
  - a.5. propozycje rozwiązań architektoniczno-budowlanych – rozwiązania przestrzenne i technologiczne, wytyczne dotyczące rozwiązań konstrukcyjnych,
  - a.6. zbiorcze zestawienie kosztów zawierające koszty związane z przygotowaniem i realizacją inwestycji a w szczególności koszty: robót budowlanych oraz rezerwy na roboty nieprzewidziane;
  - b) część graficzna:
    - b.1. plan orientacyjny - obraz projektowanej inwestycji i jej powiązania z istniejącym zagospodarowaniem, ważniejsze elementy istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu,
    - b.2. plan sytuacyjny - obraz projektowanej inwestycji i jej powiązania z istniejącym zagospodarowaniem terenu, lokalizację projektowanych urządzeń, zieleni itp.
    - b.3. charakterystyczne przekroje normalne w skali 1:100 lub 1:200 projektowanych obiektów i urządzeń w ilości potrzebnej do wyjaśnienia koncepcji, ewentualnie potrzebne dla wyjaśnienia koncepcji detale i szczegóły, elementy małej architektury, w dowolnej skali i sposobie podania,
    - b.4. dokumentacja fotograficzna;
  - 2. Jeżeli dokument opracowywany jest w środowisku np. Microsoft Word, Open Office, bądź w programach CADowskich należy użyć programu, który bezpośrednio eksportuje, wydrukuje ten dokument do pliku PDF. Można użyć do tego programu np. PDF Creator. Zapobiegnie to konieczności skanowania dokumentu oraz w znaczącym stopniu zmniejszy wielkość wynikowego pliku.
- Jeżeli skanowania nie da się uniknąć skaner należy ustawić: rozdzielczość 300dpi, tryb skanowania czarno-biały (1 bit), plik zapisać w PDF; zeskanowany dokument (1 strona) formatu A4 powinien mieć objętość ok. 65 KB.
3. Każdy dokument lub uzgodnienie wielostronicowe należy skanować do jednego pliku.
  4. Opis poszczególnych folderów/plików na nośniku elektronicznym musi jednoznacznie określać, co dany folder/plik zawiera.
  5. Proponowane oznaczenia należy odpowiednio dostosować do opracowań w poszczególnych fazach projektowania i rodzajach opracowań – warunek: mają być niepowtarzalne w celu ich jednoznacznej identyfikacji.
  6. Wykonawca odpowiada za zgodność wersji elektronicznej z przekazaną wersją oryginalną (papierową).
  7. Zamawiający wymaga, aby Wykonawca przy przekazaniu opracowań składających się na przedmiot zamówienia złożył pisemne oświadczenie, że została wykonana przy pomocy legalnego oprogramowania.
  8. Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność:
    - 1) za jakość zastosowanych materiałów, metod i oprogramowania komputerowego do wykonania pomiarów, badań (inventaryzacji), oceny stanu technicznego;
    - 2) za należyłą staranność przy wykonywaniu przedmiotu zamówienia;
    - 3) za wady i błędy w opracowaniach projektowych, a szczególności za błędy wynikające z niewłaściwie wykonanej inventaryzacji stanu istniejącego wszelkich naziemnych obiektów, urządzeń budowlanych, inżynierskich, urządzeń infrastruktury bądź pominięcia tychże elementów w opracowanej dokumentacji.

#### IV. Termin wykonania przedmiotu zamówienia

1. Opracowania składające się na przedmiot umowy powinny zostać wykonane w terminie  
**nie dłuższym niż..... dni kalendarzowych od daty zawarcia umowy**  
(wlicza się łącznie z czasem na sprawdzanie, poprawę i skompletowanie dokumentacji, uzyskanie warunków),  
(pożądany termin Zamawiającego 70 dni kalendarzowych)
2. Wykonawca zobowiązany jest wykonać opracowania i czynności składające się na przedmiot zamówienia w następujących terminach:
  - 1) wykonanie programu funkcjonalno-użytkowego wraz z kosztorysem i wariantową koncepcją i przekazanie Zamawiającemu do sprawdzenia i zaakceptowania:  
**- w czasie nie dłuższym niż .....dni kalendarzowych od dnia podpisania umowy;**  
(maksymalny termin Zamawiającego 30 dni kalendarzowych)
  - 2) wprowadzenie uwag, poprawek oraz usunięcie wad oraz przekazanie Zamawiającemu wolnych od usterek i wad opracowań do ostatecznego zaakceptowania  
**- w czasie nie dłuższym niż 14 dni kalendarzowych od dnia otrzymania uwag od Zamawiającego;**
  - 3) przekazanie Zamawiającemu odpowiednio skompletowanego przedmiotu zamówienia w wersji drukowanej i elektronicznej:  
**- w czasie nie dłuższym niż 5 dni kalendarzowych od dnia otrzymania od Zamawiającego ostatecznej akceptacji.**

3. Zamawiający jest zobowiązany do sprawdzenia jakości przedmiotu zamówienia, w tym do zaakceptowania lub uzgodnienia stosownych jego części składowych:  
**- w czasie nie dłuższym niż 14 dni kalendarzowych od dnia otrzymania ich od Wykonawcy do uzgodnienia lub sprawdzenia.**
4. Zamawiający dokona ponownego sprawdzenia ww. opracowań po wprowadzeniu poprawek przez Wykonawcę  
**- w terminie 7 dni kalendarzowych od dnia otrzymania ich od Wykonawcy.**
5. Za datę wykonania przez Wykonawcę przedmiotu umowy przyjmuje się datę doręczenia kompletnego opracowania Zamawiającemu w formie drukowanej, w ilości 2 sztuk oraz w formie elektronicznej, w ilości 1 sztuki na płycie CD.
6. Za datę odbioru ostatecznego przez Zamawiającego opracowań składających się na przedmiot umowy przyjmuje się datę doręczenia Zamawiającemu tych opracowań wolnych od usterek i wad, odpowiednio w formie oraz ilości, zgodnie z istotnymi postanowieniami umowy dotyczącymi przekazania i odbioru opracowań, § 8 umowy.
7. Wykonawca zobowiązany jest wykonać wszystkie opracowania i czynności składające się na przedmiot umowy.

Kierownik Wydziału  
Inwestycji, Remontów i Eksploatacji  
*Dziemkowna*  
Kamila Biećkowska  
Zatwierdzam

Załączniki:

1. Mapy poglądowe;
2. Wypis i wyrys z m.p.z.p. pismo nr GNP-PP.6727.1.83.2023.DP z dnia 27.06.2023r.,
3. Wytyczne Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa, pismo nr OSR-IUC.7021.2.59.2023.MO z dnia 21.07.2023r.
4. Warunki techniczne Energetyka Miejskiego, pismo nr OSR-IUC.7012.20.2023.DK z dnia 05.07.2023r.
5. Wytyczne Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, pismo nr ZN.5183.200.2023.MP z dnia 30.06.2023r.
6. Wytyczne Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gliwicach, Zarząd Zlewni Gliwice, pismo nr GL.ZUW.1.434.92.2023.mk z dnia 03.07.2023r.

