

## Opis przedmiotu zamówienia

CPV (Wspólny Słownik Zamówień):

71320000-7 Usługi inżynierskie w zakresie projektowania

1. Przedmiotem zamówienia jest **Wykonanie dokumentacji projektowo - kosztorysowej zagospodarowania terenu w celu utworzenia kompleksu rekreacyjnego przy Jeziorze Pawłowskim – skrzyżowanie ul. Jeziornej z ul. Strumykową – etap 1 w Łomiankach w ramach zadania inwestycyjnego pn. Realizacja błękitno-zielonej infrastruktury na terenie gminy Łomianki - zad. 2021/03 w formie opracowania dla:**
  - 1) Etap I – Wykonanie wielowariantowej koncepcji wraz z wizualizacjami,
  - 2) Etap II – Wykonanie projektu budowlanego zagospodarowania wraz z prawomocnym pozwoleniem na budowę.
2. W ramach Przedmiotu Zamówienia należy uwzględnić m.in.:
  - przygotowanie inwentaryzacji (stan obecny przed zagospodarowaniem) działek 212, 77 obręb 0006 oraz 581/7, 583/15, 584/15, 585/15, 586/15, 587/15, 586/16, 587/16 obręb 0010 w Łomiankach w zakresie zieleni, ukształtowania terenu, oraz zidentyfikować wloty elementów kanalizacji deszczowej (przepusty),
  - uwzględnienie w projekcie Koncepcji zagospodarowania terenu w celu utworzenia kompleksu rekreacyjnego – Załącznik 2,
  - wykonanie wielowariantowej koncepcji (3 wersje) wraz z wizualizacjami fotorealistycznymi i izometrycznymi (co najmniej 6 szt. na każdy wariant). W ramach prac koncepcyjnych należy zaplanować takie zagospodarowanie działek, które umożliwi bezpieczne wykorzystanie terenu na cele publiczne - ogólnodostępne,
  - wykonanie prezentacji zawierającej koncepcję wielobranżową wraz z opisem rozwiązań i wizualizacji,
  - przeanalizowanie na etapie koncepcji rozwiązań z zakresu oświetlenia, odwodnienia i nawodnienia (uwzględniające retencję sztuczną i naturalną),
  - przeprowadzenie co najmniej 2 spotkań informacyjnych z mieszkańcami w terminie i miejscu uzgodnionym z Zamawiającym,
  - wykonanie projektu budowlanego zagospodarowania działek 212, 77 obręb 0006 oraz 581/7, 583/15, 584/15, 585/15, 586/15, 587/15, 586/16, 587/16 obręb 0010 jako teren rekreacji i wypoczynku dostępny dla mieszkańców wraz z zachowaniem funkcji retencyjnej rowu Strugi Dziekanowskiej, projektem ukształtowania terenu, projektem szaty roślinnej oraz projektem elementów małej architektury – zakres opracowania Etapu 1 (obszar A, B, C) – Załącznik 1,
  - wykonanie projektów instalacji: nawadniającej, odwadniającej, oświetleniowej,
  - technologii LED w ramach instalacji oświetleniowej,
  - w pracach nad Przedmiotem Zamówienia Koncepcji zagospodarowania **terenu w celu utworzenia kompleksu rekreacyjnego – Załącznik 2,**

- przygotowanie dokumentów i wniosków w zakresie uzyskania przez Zamawiającego warunków, decyzji, opinii, uzgodnień niezbędnych dla otrzymania przez Zamawiającego zgody na realizację inwestycji/ pozwolenia na budowę,
- przygotowanie i złożenie kompletnego wniosku do Wydziału Architektury i Budownictwa w Ożarowie Mazowieckim,
- uzupełnienie dokumentacji na wniosek/postanowienie Starostwa,
- wykonanie przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego,
- wykonanie specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych (STWOIR),
- opracowanie projektu budowlanego.
- wykonania Przedmiotu Zamówienia w wersji papierowej (4 egzemplarze) oraz w wersji elektronicznej (4 egzemplarze na nośniku typu Pendrive oraz 4 egzemplarze na płycie CD) w formatach \*pdf, \*docx; \*ath, \*xlsx, \*dwg, \*dxf.

Uwaga! Formy elektroniczna i papierowa sporządzonej dokumentacji muszą być jednakowe. Brak tej zgodności może być podstawą nieodebrania przez Zamawiającego etapu wykonania Zamówienia. Wykonawca dostarczy opracowanie w formie elektronicznej nie zabezpieczonej hasłami, na płycie CD. Przygotowując pliki pdf należy pamiętać o maksymalnym dopuszczalnym rozmiarze każdego pojedynczego pliku, tj. 50 MB.

- uzyskanie niezbędnego uzgodnienia (jeśli będzie taka potrzeba również z właścicielami działek), w tym uzgodnień branżowych na trasie projektowanej drogi wraz z urządzeniami towarzyszącymi zgodnie z obowiązującymi przepisami, w przypadku konieczności - uzyskanie odstępstw od przepisów techniczno - budowlanych,
- w przypadku stwierdzenia w obrębie planowanej inwestycji (w szczególności w obrębie przeznaczonych do usunięcia zadrzewień) występowania gatunków roślin, grzybów oraz zwierząt stanowiących przedmiot ochrony prawnej, Wykonawca zobowiązany jest do sporządzenia materiałów niezbędnych do uzyskania decyzji zezwalających na odstępstwa od obowiązujących zakazów w rozumieniu art. 51, 52 i 56 ustawy o ochronie przyrody oraz uzyskać niezbędne zgody (decyzje derogacyjne) zezwalające na odstępstwa od zakazów obowiązujących w stosunku do gatunków chronionych. Sporządzone wnioski o uzyskanie decyzji derogacyjnych należy uzgodnić z Zamawiającym,
- na życzenie Zamawiającego dokonanie aktualizacji kosztorysów inwestorskich w okresie 2 lat od daty wykonania przedmiotu zamówienia.

### 3. Projekt budowlany:

Projekt budowlany należy realizować na podstawie jednego wariantu koncepcji. Wybory wariantu koncepcji do realizacji projektu budowlanego dokona Zamawiający. Projekt budowlany musi uwzględniać także założenia z **Koncepcji zagospodarowania terenu w celu utworzenia kompleksu rekreacyjnego – Załącznik 2.**

### 4. Terminy

- Wykonawca w terminie 20 dni roboczych od daty zawarcia umowy przedłoży Zamawiającemu wielowariantową koncepcję wraz z wizualizacjami.
- W terminie 14 dni kalendarzowych od daty przedłożenia wielowariantowej koncepcji Zamawiającemu – Wykonawca w uzgodnieniu z Zamawiającym przeprowadzi spotkania informacyjne. Ze spotkań Wykonawca przygotowuje pisemny raport z wykazem uwag do każdego wariantu, analizą SWOT każdego wariantu i rekomendacją Wykonawcy wariantu do dalszej realizacji.
- W terminie 21 dni kalendarzowych Zamawiający dokona wyboru jednego z wariantów koncepcji do dalszego opracowania projektu budowlanego.
- W przypadku zgłoszenia przez Zamawiającego uwag do wybranego wariantu koncepcji, Wykonawca ma obowiązek w ciągu 14 dni kalendarzowych od daty zgłoszenia uwag, przedłożyć do akceptacji poprawioną koncepcję. W takim przypadku Zamawiającemu ponownie przysługuje prawo ustosunkowania się do nowej koncepcji w terminie 14 dni kalendarzowych.

Uwaga! Jako Etap I traktowane będzie pierwsze złożenie wielowariantowej koncepcji wraz z wizualizacjami, o której mowa w pierwszym tirecie niniejszego punktu. Niezależnie od odbioru Etapu I Wykonawca w przypadku zgłoszenia uwag zgodnie z niniejszym punktem będzie zobligowany do ich uwzględnienia i naniesienia na wielowariantową koncepcję w trakcie Etapu II.

#### 5. Zakres dokumentacji projektowej obejmuje:

- plan zagospodarowania terenu w skali 1:500,
- mapę do celów projektowych z zaznaczonymi granicami działek,
- mapę z dokonanymi podziałami działek wraz z ich powierzchnią oraz z zestawieniem właścicieli gruntów objętych projektem (jeśli będzie taka potrzeba) – 5 egz. wraz z wersją elektroniczną,
- badania geologiczne,
- projekt budowlany,
- projekt techniczny,
- projekt szaty roślinnej uzgodniony przez ROŚ Urzędu Miejskiego w Łomiankach wraz z wykazem drzew przewidzianych do wycinki oraz ewentualnego planu nasadzeń zastępczych w uzgodnieniu z Zamawiającym,
- przedmiar robót,
- kosztorys inwestorski,
- specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót,
- informację BIOZ,
- uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami, właścicielami sieci,
- operat wodnoprawny wraz z uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego,
- **uzyskanie prawomocnego pozwolenia na budowę.**

UWAGA! Z wyjątkiem tiretu 3 niniejszego punktu, dokumentację należy wykonać w formatach i liczbie określonych w pkt 2 tiret 16.

6. Zastosowane w dokumentacji rozwiązania tj. np. parametry techniczne, ekologiczne muszą być zgodne z obowiązującymi normami, Prawem budowlanym i dyrektywami Unii Europejskiej oraz obowiązującymi przepisami w zakresie realizacji przedmiotu zamówienia. Wykonawca zobowiązuje się uwzględnić zasady ustawy Prawo zamówień publicznych w szczególności zasadę uczciwej konkurencji. W celu właściwego opisu zastosowanych w dokumentacji projektowej produktów, materiałów i urządzeń projektowanych rozwiązań Wykonawca wskaże cechy charakterystyczne, funkcjonalne, żywotność produktu i inne ważne dla funkcjonowania projektowanych obiektów. Niedopuszczalne jest posługiwanie się znakiem towarowym, typem, marką, patentem pochodzenia, nazwą producenta itp.,
7. Dokumentacja projektowa musi być zgodna z obowiązującymi przepisami na dzień składania jej u Zamawiającego.
8. Wykonawca zobowiązuje się w terminie do 3 dni od daty otrzymania do udzielania odpowiedzi i wyjaśnień na ewentualne zapytania wykonawców, jakie mogą wpłynąć podczas ogłoszenia przetargu nieograniczonego na roboty budowlane na podstawie opracowanej przez niego dokumentacji projektowej.
9. Wykonawca dołączy do opracowanej dokumentacji projektowej pisemne oświadczenie, że dokumentacja została opracowana zgodnie z umową oraz obowiązującymi w tym zakresie przepisami techniczno-budowlanymi oraz że jest w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

10. **Oprawa Opracowań:**

Poszczególne elementy opracowania koncepcja/projekt oddzielnie oprawione należy dostarczyć Zamawiającemu w walizkach (teczkach) z uchwytnymi (ułatwiający przenieśenie). Egzemplarze opracowania należy ponumerować w widocznym miejscu – zarówno walizki jak i poszczególne elementy znajdujące się w walizkach.

Wymaga się, aby dokumentacja była zamieszczona w trwałych tezkach zbiorczych (umożliwiających wielokrotne użytkowanie) z przyklejonymi kartami tytułowymi na każdej stronie oraz ze spisem zawartości zamieszczonym od wewnątrz.

Dokumentacja złożona do formatu A4, zapewniający możliwość wielokrotnego użytkowania dokumentacji.

Załączniki do OPZ:

1. Zakres opracowania etapu 1 (obszar A, B, C)
2. Koncepcji zagospodarowania terenu w celu utworzenia kompleksu rekreacyjnego





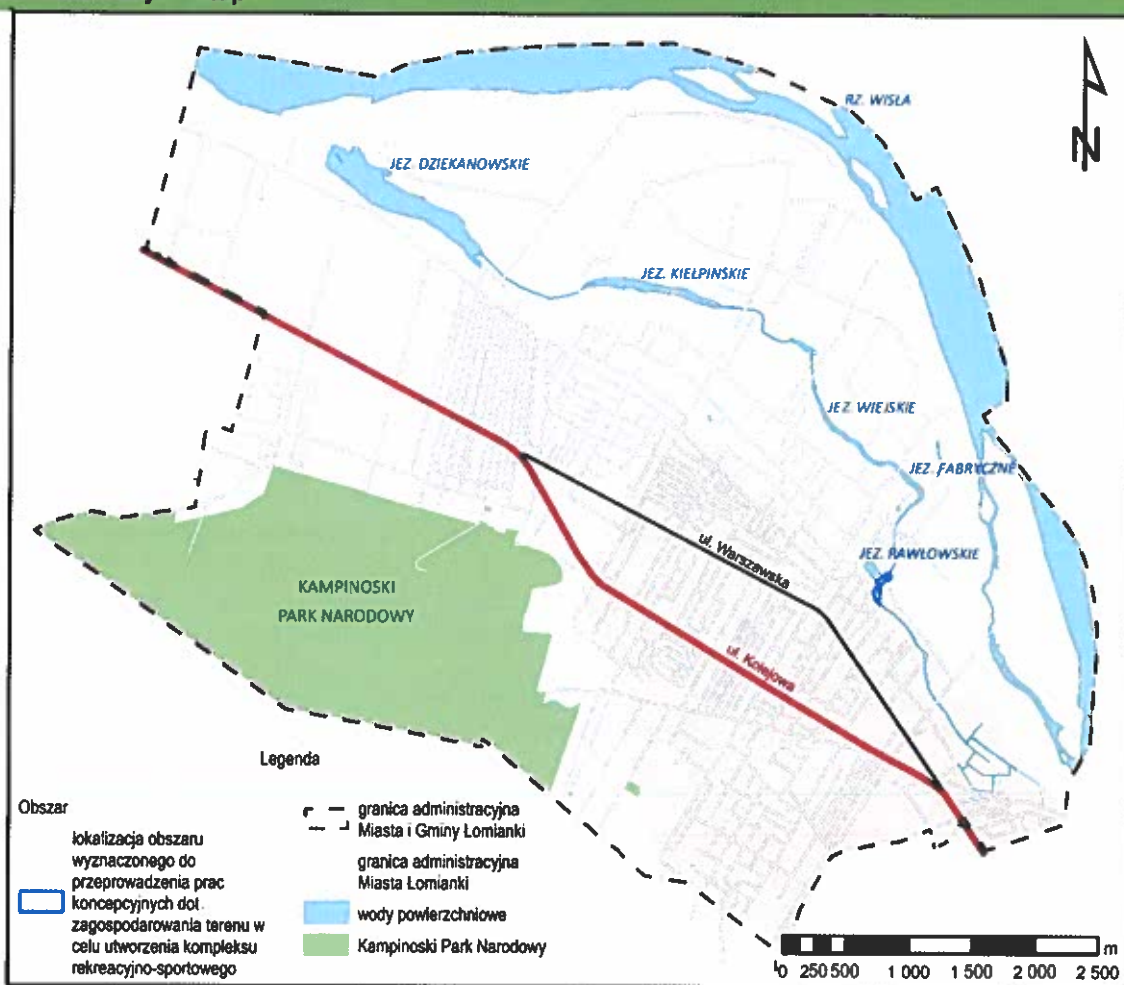
Urząd Miejski w Łomiankach  
ul. Warszawska 115  
05-092 Łomianki

Łomianki, dnia 22.03.2023 r.

**Tytuł:      Koncepcja zagospodarowania terenu w celu utworzenia  
kompleksu rekreacyjnego**

**Etap I   utworzenie nowej błękitno-zielonej przestrzeni publicznej  
przy Jez. Pawłowskim – skrzyżowanie ul. Jeziornej z ul. Strumykową**

**1. Lokalizacja – Etap I**



Etap I koncepcji utworzenia nowej błękitno-zielonej przestrzeni publicznej przy Jez. Pawłowskim składa się z trzech obszarów leżących przy skrzyżowaniu ul. Jeziornej z ul. Strumykową. Obszar A i B znajduje się w miejskiej części gminy Łomianki (obręb geodezyjny 4.0006), obszar C w wiejskiej części (obręb geodezyjny 5.0010 – Łomianki Dolne).



Widok 3D z ok. 2014 r. – google Earth  
(<https://www.google.pl/intl/pl/earth/>)



## 2. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

### 2.1. Etap I

2.1.1. A - Działka ewidencyjna nr 212, obręb 4.0006 (oznaczenie w mpzp: 3ZP/WS) – 4974m<sup>2</sup>

B - Działka ewidencyjna nr 77, obręb 4.0006 (oznaczenie w mpzp: 2ZP/WS) – 3028m<sup>2</sup>

- MPZP „Łomianki Centrum” Uchwała Nr LV/414/2010 z dnia 04.11.2010 r.
- Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej z układem zbiorników i cieków wodnych starorzeczy;
- Funkcje towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu:
  - place zabaw dla dzieci;



- urządzenia obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego: ścieżki przyrodnicze, ścieżki rowerowe, trasy do jazdy konnej, ciągi piesze, itp.;
- obiekty i urządzenia techniczne służące obsłudze i utrzymaniu terenu, w tym sanitariaty.
- Wybrane zapisy ww. MPZP:
  - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% (powierzchnia biologicznie czynna - należy przez to rozumieć grunt rodzimy niezabudowany i nie stanowiący nawierzchni dojazdów, dojazdów pieszych, tarasów i stropodachów, pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację);
  - dopuszcza się niekubaturowe urządzenia do obsługi ruchu rekreacyjnego i turystycznego w szczególności: ścieżki, tablice edukacyjne, place piknikowe, pomosty itp.;
  - w celu ochrony układu starorzeczy Wisły tereny uznaje się w całości za obszary wymagające przekształceń i rekultywacji;
  - w projekcie rekultywacji terenu w szczególności należy uwzględnić:
    - dla terenu 1ZP/WS przeprowadzenie specjalistycznych badań gruntu i wody na obecność arsenu i chromu,
    - dla terenu 1ZP/WS wyeliminowanie groźby ewentualnego rozprzestrzeniania się związków chromu i arsenu w przypadku stwierdzenia ich obecności,
    - w miarę możliwości odtworzenie naturalnej rzeźby terenu poprzez usunięcie z terenu zbiorników odpadów i gruzu,
    - oczyszczenie den zbiorników i cieków, połączone z bagrowaniem brzegów,
    - stworzenie warunków do podwyższenia lustra wody w układzie zbiorników i cieków wodnych do poziomu optymalnego dla siedlisk,
    - zabiegi prześwietlające i konserwacyjne zachowanego drzewostanu,
    - uzupełniające nasadzenia z uwzględnieniem wymagań siedlisk wodno- błotnych.

**2.1.2. C - Działki ewidencyjne nr 581/7, 583/15, 584/15, 585/15, 586/15, 586/16, 587/15 i 587/16, obręb 5.0010 (oznaczenie w mpzp: ZP) – 1227 m<sup>2</sup> (powierzchnia pod ZP)**

- MPZP „Jeziorna” Uchwała Nr XXIII/284/2017 z dnia 02.02.2017 r.
- Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej
- Wybrane zapisy ww. MPZP:
  - Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 80% (powierzchnia biologicznie czynna – część powierzchni działki budowlanej z naturalną wegetacją roślin lub urządzona w sposób zapewniający wieloletnią wegetację roślin oraz powierzchnia zbiorników i cieków wodnych. Za powierzchnię biologicznie czynną nie uznaje się w szczególności ogrodów na tarasach, na dachach oraz parkingów (miejsc do parkowania) i miejsc postoju dla samochodów. W przypadku rodzinnych ogrodów działkowych powierzchnia biologicznie czynna odpowiednio dotyczy działki w rozumieniu przepisów o rodzinnych ogrodach działkowych);
  - zakaz zabudowy budynkami;
  - dopuszcza się lokalizację: placów zabaw dla dzieci, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych oraz obiektów małej architektury;
  - dopuszcza się przebudowę rowu, ze zmianą trasy przebiegu rowu, z uwzględnieniem następujących wymagań:
    - nakaz utrzymania ciągłości przepływu rowu przez obszar objęty planem,

- minimalne parametry rowu: szerokość koryta rowu górą nie mniejsza niż 4,0 m, szerokość dna rowu nie mniejsza niż 1,0 m, zagłębienie dna koryta nie mniejsza niż 1,0 m.

### 3. Projekt koncepcyjny – zakres

#### 3.1. Etap I

##### 3.1.1. Działka ewidencyjna nr 212, obręb 4.0006

Lp.	Przybliżony zakres robót sporządzony na podstawie koncepcji	Podglądowe dane liczbowe
1	Ogłędziny terenu w celu inwentaryzacji fauny i flory. Gospodarka drzewostanem: 1. Wskazanie drzew/krzewów cennych – do adaptacji (do usunięcia tylko w konieczności). 2. Wskazanie drzew/krzewów do usunięcia.	Powierzchnia terenu 4974 m <sup>2</sup>
2	Wykonanie chodnika z kostki betonowej lub kamiennej. Projekt powinien uwzględnić drzewa wskazane jako cenne do zachowania/adaptacji.	398 m <sup>2</sup>
3	Zaprojektowanie i wykonanie kładki/podestu. Powinny być spełnione wymogi BHP. Kolorystyka naturalna.	192 m <sup>2</sup> + ok. 10 m <sup>2</sup> nad rowem
4	Stojaki na rowery lub wiata rowerowa. Może składać się z 2 części, tzn. np. 2 stojaki/wiaty na 15 rowerów.	min. na 30 rowerów
5	Wyczyszczenie i pogłębienie terenu.	ok. 453 m <sup>2</sup>
6	Mała architektura: ławki kosze na śmieci, opcjonalnie: stół przy ławce lub stolik z możliwością gry np. szachy	ok. 4 - 6 szt. -
7	Ogrodzenie panelowe	ok. 127 m
8	Nasadzenia drzew, krzewów i bylin - gatunki rodzime odpowiednie do danego siedliska.	-

### 3.1.2. Działka ewidencyjna nr 77, obręb 4.0006

Lp.	Przybliżony zakres robót sporządzony na podstawie koncepcji	Podglądowe dane liczbowe
1	Oględziny terenu w celu inwentaryzacji fauny i flory. Gospodarka drzewostanem: 1. Wskazanie drzew/krzewów cennych – do adaptacji (do usunięcia tylko w konieczności). 2. Wskazanie drzew/krzewów do usunięcia.	Powierzchnia terenu 3017 m <sup>2</sup>
2	Wykonanie chodnika z kostki betonowej lub kamiennej. Projekt powinien uwzględnić drzewa wskazane jako cenne do zachowania/adaptacji.	159 m <sup>2</sup>
3	Zaprojektowanie i wykonanie kładki/podestu. Powinny być spełnione wymogi BHP. Kolorystyka naturalna.	108 m <sup>2</sup>
4	Wyczyszczenie i pogłębienie terenu .	ok. 422 m <sup>2</sup>
5	Mała architektura: ławki kosze na śmieci, opcjonalnie: stół przy ławce lub stolik z możliwością gry np. szachy	ok. 4 - 6 szt. -
6	Nasadenia drzew, krzewów i bylin – gatunki rodzime odpowiednie do danego siedliska.	

### 3.1.3. Działki ewidencyjne nr 581/7, 583/15, 584/15, 585/15, 586/15, 586/16, 587/15 i 587/16, obręb 5.0010

Lp.	Przybliżony zakres robót sporządzony na podstawie koncepcji	Podglądowe dane liczbowe
1	Oględziny terenu w celu inwentaryzacji fauny i flory. Wskazanie drzew/krzewów cennych – do pozostawienia (do usunięcia tylko w konieczności). Wskazanie drzew/krzewów do usunięcia.	Powierzchnia terenu 1227 m <sup>2</sup>
2	Wykonanie chodnika z kostki betonowej lub kamiennej. Projekt powinien uwzględnić drzewa wskazane jako cenne do zachowania/adaptacji.	224 m <sup>2</sup>

3	Mała architektura: ławki kosze na śmieci, opcjonalnie: stół przy ławce lub stolik z możliwością gry np. szachy	ok. 4 szt. -
4	Ogrodzenie panelowe	ok. 91 m
5	Nasadenia drzew, krzewów i bylin – gatunki rodzime odpowiednie do danego siedliska.	

### 3.2. Pozostałe wytyczne dla wszystkich obszarów:

#### 3.2.1. Gminne programy

- Przy nasadzeniach drzew, krzewów i bylin należy uwzględnić zapisy „Opracowanie standardów zarządzania zielenią ze szczególnym uwzględnieniem drzew na terenie gminy Łomianki” przyjętych Uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach LXVII/510/2022 z dnia 22.11.2022 r.

- W projekcie należy uwzględnić wytyczne „Miejskiego Planu Adaptacji do zmian klimatu dla Gminy Łomianki” przyjętego Uchwałą Rady Miejskiej w Łomiankach LVI/449/2022 z dnia 28.04.2022 r.

#### 3.2.2. Oświetlenie

Oświetlenie wzdłuż chodników i przy strategicznych miejscach (wiata rowerowa, kładka/podest, przejście przez ulicę Strumykową i Jeziorną – połączenie obszarów). Łącznie do 15 pkt oświetleniowych z dopuszczeniem oświetlenia solarnego wspomaganego w okresie zimowym energią elektryczną z sieci.

#### 3.2.3. Mała retencja

Zastosowanie w projekcie rozwiązań i technologii sprzyjających małej retencji np. niecki lub ogrody deszczowe, przy uwzględnieniu naturalnego ukształtowania terenu.

#### 3.2.4. Tablice edukacyjne

5 tablic edukacyjnych o tematyce:

- niecki;
- małej retencji;
- występujących w gminie gatunków ptaków;
- występujących w gminie roślinności trawiastej
- regulaminy/inne.

Ostateczna treść tablic do uzgodnienia z inwestorem.

3.2.5. Należy uzgodnić projekt z Zarządcą dróg ul. Strumykowej i ul. Jeziornej.

3.2.6. Oprócz utworzenia nowej błękitno-zielonej przestrzeni publicznej na ww. obszarach (A, B i C), celem jest również późniejsze połączenie funkcjonalno-przestrzenne z obszarami leżącymi wzdłuż ul. Strumykowej, za istniejącymi kortami tenisowymi. Stanowiło by to Etap II i III utworzenia kompleksu rekreacyjno – sportowego.

