

## **Załącznik nr 1**

### **Opis przedmiotu zamówienia (OPZ), stanowiącego przedmiot zapytania ofertowego**

**- znak sprawy: WIR.7011.7.25**

#### **Nazwa zamówienia:**

**Opracowanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zamierzenia budowlanego polegającego na modernizacji budynków tzw. Harcówki przy ul. Piaskowej 40 w Rykach** (w ramach zadania inwestycyjnego pn. Remont i przystosowanie budynków oraz terenu działki tzw. Harcówki na cele bazy turystyczno-noclegowej, objętego Gminnym Programem Rewitalizacji Gminy Ryki na lata 2023-2030)

#### **Adres / teren inwestycji:**

ul. Piaskowa 40, 08-500 Ryki,  
gm. Ryki, pow. rycki, woj. lubelskie

jednostka ewidencyjna Ryki - miasto (identyfikator teryt. 061604\_4), obręb geodezyjny nr 1 - Ryki (061604\_4.0001),

działka ewid. nr:  
3995/2 (061604\_4.0001.3995/2);

Rodzaj zamówienia – usługi;

Przedmiotem zamówienia jest usługa polegająca na wykonaniu kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zamierzenia budowlanego polegającego na modernizacji budynków tzw. Harcówki przy ul. Piaskowej 40 w Rykach (w ramach zadania inwestycyjnego pn. Remont i przystosowanie budynków oraz terenu działki tzw. Harcówki na cele bazy turystyczno-noclegowej, objętego Gminnym Programem Rewitalizacji Gminy Ryki na lata 2023-2030);

Zabudowania stanowiące przedmiot opracowania to elementy dawnego siedliska – tzn. większy (podpiwniczony, z poddaszem użytkowym) budynek mieszkalny oraz mniejszy (parterowy) budynek gospodarczy (kiedyś inwentarski - stodoła), z przybudowanym zadaszeniem oraz letnią kuchnią; Oba obiekty to budynki wolnostojące, murowane, od ok. 30

lat wykorzystywane przez hufiec ZHP w Rykach, koło wędkarskie, hodowców gołębi pocztowych; Na działce zlokalizowana jest również wiata o konstrukcji drewnianej – miejsce do wypoczynku (zadaszenie, drewniane ławy i stół, nawierzchnia utwardzona);

**Program zamierzenia budowlanego, którego dotyczy opracowanie projektowe stanowiące przedmiot zamówienia:**

1. Większy budynek (ozn. na mapie symb. k1) – planowany zakres działań: prace remontowe, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, ew. także zmiana sposobu użytkowania, tak, aby docelowo uzyskać:
  - w podpiwniczeniu: pom. gosp. i techn., ew. przebudowa w celu umożliwienia wykorzystania jednego z pomieszczeń jako biura (tak jak dotychczas – siedziby koła wędkarskiego),
  - rozbudowa o klatkę schodową (ew. także windę / podnośnik w celu zapewnienia dostępu dla osób niepełnosprawnych),
  - na parterze pomieszczenia biurowe, konferencyjne, toalety, zaplecze socjalne na potrzeby funkcjonowania hufca ZHP oraz administrowania terenem rekreacyjnym wokół Harcówki (prace remontowe, przebudowa, rozbudowa),
  - na poddaszu pokoje noclegowe (gościnne – do wykorzystania na potrzeby funkcjonowania Hufca, jako całoroczne uzupełnienie do zaprojektowanego wcześniej pola namiotowego) z zapleczem sanitarnym – ew. nadbudowa;
2. Mniejszy budynek (gosp. – ozn. na mapie symb. i) – planowany zakres działań: prace remontowe, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, ew. także zmiana sposobu użytkowania – tak, aby docelowo uzyskać:
  - na parterze: świetlica – miejsce spotkań harcerzy (sala wielofunkcyjna, z zapleczem socjalnym – toalety, aneks kuchenny), ew. dodatkowe pomieszczenia,
  - antresola (dodatkowa przestrzeń uzupełniająca funkcjonowanie świetlicy, ew. dodatkowe miejsca noclegowe);
3. Kotłownia (np. wspólna dla obu ww. obiektów) – sposób ogrzewania do ustalenia na etapie przygotowania koncepcji,
4. Ew. zadaszony łącznik / wiata / miejsce na ognisko itp. (np. z wykorzystaniem istn. wiaty),
5. Układ komunikacyjny dojazdów / dojść do budynków,
6. Przyłącza (modernizacja istn., przyłączenie budynków do sieci ks w ul. Piaskowej),
7. Elementy małej architektury i ukształtowanie zieleni na terenie bezpośrednio przylegającym do zabudowań, ogrodzenie z bramą i furtkami, oświetlenie, monitoring;

Szczegółowe rozwiązania elementów wchodzących w zakres powyższego programu zostaną ustalone z Zamawiającym podczas opracowywania dokumentacji projektowej w fazie przygotowania koncepcji (niezbędne uzgodnienie z Zamawiającym na tym etapie);

## **Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego zakresem opracowania:**

Na działce ewid. nr 3995/2 występują następujące (oznaczone symbolami) tereny, dla których w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki (Uchwała Nr XVI/101/2025 z dnia 2025-01-16 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ryki – etap I; Publikacja: Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z 2025-01-28, poz. 618; Data wejścia w życie: 2025-02-12) określono przeznaczenie z ustalonymi zasadami i warunkami zagospodarowania, w tym dotyczącymi kształtowania zabudowy:

- przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy lokalnej „26KDL”,
- przeznaczenie – zabudowa usług turystycznych i przeznaczenie uzupełniające – parkingi, zieleń urządzona, dojścia i dojazdy „2UT” (ok. 16 559 m<sup>2</sup>),
- przeznaczenie podstawowe – cmentarz zamknięty „ZCZ” (ok. 174 m<sup>2</sup>),
- dodatkowo część działki leży w strefie ochrony zabytkowego cmentarza żydowskiego,
- dodatkowo część działki leży w obszarze zabytkowym figurującym w gminnej ewidencji zabytków;

### **§ 31. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1UT, 2UT, 3UT, 4UT:**

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa usług turystycznych;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, zieleń urządzona, dojścia i dojazdy;
  - 3) dopuszcza się lokalizowanie terenowych obiektów sportu i rekreacji;
  - 4) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2UT:
    - a) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych oraz funkcji mieszkaniowej w formie lokalu mieszkalnego w budynku usługowym,
    - b) wyznacza się strefę ochrony zabytkowego cmentarza żydowskiego, wskazaną na rysunku planu, w której ustala się zakaz realizacji budynków i budowli oraz prowadzenia wszelkich działań inwestycyjnych naruszających warstwy ziemne;
  - 5) w graniach terenu oznaczonego symbolem 3UT dopuszcza się adaptację istniejących budynków oraz ich rozbudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania oraz uzupełnienie zainwestowania terenu;
  - 6) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) maksymalna wysokość:
      - budynków usługowych do 12 m,
      - pozostałych budynków do 7 m,
    - b) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
      - budynków usługowych - 2,
      - pozostałych budynków - 1,
    - c) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od 20° do 45°,
    - d) maksymalna intensywność zabudowy - 0,8,
    - e) minimalna intensywność zabudowy - 0,01,
    - f) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40%,
    - g) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 50%;
  - 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2500 m<sup>2</sup>,
2. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) dla terenu 1UT z drogi publicznej oznaczonej symbolem 39KDD poprzez teren 7ZP, (Stwierdzono nieważność na podstawie Rozstrzygnięcia Nadzorczego nr IF-II.4131.7.2025 z dn. 13.02.2025 r.)
- 2) dla terenu 2UT z drogi publicznej oznaczonej symbolem 26KDL,
- 3) dla terenu 3UT i 4UT z drogi publicznej oznaczonej symbolem 25KDD.
3. Stawka służąca naliczaniu opłaty dla terenów UT związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 20%.

#### Ulica Piaskowa:

Teren oznaczony symbolem 26KDL – Tereny dróg publicznych klasy lokalnej;

§ 61. 1. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL, 7KDL, 8KDL, 9KDL, 10KDL, 11KDL, 12KDL, 13KDL, 14KDL, 15KDL, 16KDL, 17KDL, 18KDL, 19KDL, 20KDL, 21KDL, 22KDL, 23KDL, 24KDL, 25KDL, 26KDL, 27KDL, 28KDL, 29KDL, 30KDL:

1) przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi:

(...)

x) 26KDL - od 10,1 m do 19,9 m z poszerzeniami w strefach skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu,

(...)

2. Stawka służąca naliczaniu opłaty dla terenów KDL związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki ewid. nr 3995/2 (skan), zawierający ustalenia szczegółowe dla wszystkich występujących na niej poszczególnych terenów o określonych zasadach zagospodarowania stanowi **załącznik nr 1a** (do opisu przedmiotu zamówienia stanowiącego przedmiot niniejszego zapytania ofertowego);

#### **Zakres opracowania dokumentacji projektowej dla planowanych robót:**

1. Inwentaryzacja architektoniczno-budowlana istniejących budynków (na bazie rysunków inwentaryzacyjnych udostępnionych przez Zamawiającego na etapie niniejszego postępowania, stanowiących **załącznik nr 1b** – konieczna weryfikacja i uszczegółowienie, uzupełnienie o dane konstrukcyjno-materiałowe, opis stanu technicznego),
2. Opracowanie wielobranżowego projektu budowlanego (projektu zagospodarowania terenu /PZT/, projektu architektoniczno-budowlanego /PAB/, projektu technicznego /PT/) oraz projektu wykonawczego dla planowanych robót: rozbiórki istniejących elementów, budowy lub modernizacji elementów wyszczególnionych w programie inwestycji; Pozyskanie wszystkich niezbędnych warunków, opinii i decyzji;
3. Opracowanie STWiORB, przedmiaru robót i kosztorysu inwestorskiego;

4. Uzyskanie wszystkich niezbędnych warunków, opinii i decyzji w tym przygotowanie karty informacyjnej przedsięwzięcia (na potrzeby uzyskania decyzji środowiskowej) oraz decyzji pozwolenia na budowę lub przyjęcia zgłoszenia robót budowlanych;

#### **Termin realizacji zamówienia:**

Przedmiot zamówienia zostanie wykonany w terminie do 80 dni od podpisania umowy (nie później niż do dnia 23 lipca 2025 r.), z zastrzeżeniem, że Nadzór autorski będzie sprawowany do dnia odbioru końcowego robót budowlanych, realizowanych na podstawie wykonanej dokumentacji projektowej. Za dzień wykonania przedmiotu zamówienia przyjmuje się dzień odbioru przez Zamawiającego opracowanej przez Wykonawcę kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej oraz przekazania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę dla planowanej inwestycji.

#### **Uwagi:**

W ubiegłym (2024) roku zostało wykonane opracowanie kompletnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej dla zadania inwestycyjnego pn. Zagospodarowanie terenu wokół tzw. Harcówki (w ramach przedsięwzięcia pn. Modernizacja i przystosowanie budynków oraz terenu działki tzw. Harcówki na cele bazy turystyczno-noclegowej), obejmującego m. in. budowę wieży widokowej (wys. 12 m), placu zabaw, parku linowego (do 3 m wys. upadku), nawierzchni dojeżdż, dojazdów, parkingu i zjazdów do dróg publicznych, boiska piaskowego, pola namiotowego i zaplecza (przebieralni i toalet) – na podstawie projektu zagospodarowania terenu (PZT) oraz projektu architektoniczno-budowlanego (PAB) w dn. 31.05.2024 została wydana decyzja nr AB.6740.102.2024, udzielająca pozwolenia na budowę dla tego zamierzenia (skan prawomocnej decyzji stanowi **załącznik nr 1c**);

**Rozwiązania projektowe zastosowane w dokumentacji stanowiącej przedmiot niniejszego zapytania (tzn. dot. budynków Harcówki) nie mogą w żaden sposób kolidować z projektem zatwierdzonym decyzją o pozwoleniu na budowę nr AB.6740.102.2024 z 31.05.2024 – projekt modernizacji budynków Harcówki powinien uzupełnić i stanowić rozwinięcie wykonanego w ubiegłym roku projektu zagospodarowania terenu działki ewid. nr 3995/2.**

Rysunek PZT z ww. dokumentacji stanowi **załącznik nr 1d** (pełna dokumentacja dostępna do wglądu u Zamawiającego);

Skan aktualnej mapy do celów projektowych, opracowanej dla działki ewid. nr 3995/2 stanowi **załącznik nr 1e** (mapa w formie papierowej oraz w formacie .dxf zostanie przekazana Wykonawcy – Projektantowi po podpisaniu umowy);

Skan uproszczonego wypisu z rejestru gruntów dla działki wchodzącej w zakres opracowania – tzn. działki ewid. nr 3995/2 stanowi **załączniki nr 1f**;

Ekspertyza techniczna, oceniająca stan techniczny budynków oraz potwierdzająca konieczność ich modernizacji stanowi **załącznik nr 1g** do niniejszego zapytania;

Dokumentacja stanowiąca przedmiot zamówienia stanowić będzie załącznik do specyfikacji warunków zamówienia (SWZ), jako istotna część opisów przedmiotu zamówienia (OPZ) w przyszłym postępowaniu przetargowym, mającym na celu wyłonienie wykonawcy robót budowlanych w ramach planowanej inwestycji - dlatego wszystkie elementy składające się na przedmiotową dokumentację projektowo-kosztorysową powinny zostać opracowane zgodnie z art. 99-103 aktualnie obowiązującej ustawy Prawo zamówień publicznych (Pzp – Odział 4: Opis przedmiotu zamówienia); W zw. z art. 99 ust. 4. ustawy Pzp przedmiotu zamówienia nie można opisywać w sposób, który mógłby utrudniać uczciwą konkurencję, w szczególności przez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkty lub usługi dostarczane przez konkretnego wykonawcę, jeżeli mogłoby to doprowadzić do uprzywilejowania lub wyeliminowania niektórych wykonawców lub produktów; Powoływanie się w przygotowywanej dokumentacji na pochodzenie tj. markę, znak towarowy, producenta, dostawcę jest dopuszczalne tylko w sytuacji, gdy nie ma możliwości opisanie przedmiotu zamówienia w wystarczająco precyzyjny i zrozumiały sposób, a wskazaniu takiemu towarzyszą wyrazy „lub równoważny” (zg. z art. 99 ust. 5 ustawy Pzp); Jeżeli przedmiot zamówienia zostanie opisany w opisany powyżej sposób, to konieczne jest wskazanie w opisie przedmiotu zamówienia kryteriów stosowanych w celu oceny równoważności – zg. z art. 99 ust. 6 ustawy Pzp;

#### **Nazwa/y i kod/y Wspólnego Słownika Zamówień (CPV)**

71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne (główny kod CPV),  
71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne,  
71220000-6 Usługi projektowania architektonicznego,  
71300000-1 Usługi inżynieryjne,  
71320000-7 Usługi inżynieryjne w zakresie projektowania,  
71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu,  
71410000-5 Usługi planowania przestrzennego,  
71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu,  
71500000-3 Usługi związane z budownictwem,  
71700000-5 Usługi nadzoru i kontroli;

B U R M I S T R Z

/-/

inż. Jarosław Żaczek

.....  
*podpis Kierownika Zamawiającego  
lub osoby upoważnionej*