



OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Zamawiający

nazwa inwestora **Gmina Niegowa**
adres inwestora: **Ul. Sobieskiego 1, 42-320 Niegowa**

Temat opracowania

Zadanie: **Budowa magazynu sprzętowego dla maszyn oraz sprzętu**
Adres: **Ul. Kamienna, Niegowa**
działki ewidencyjne: **592, 593, 594, 595, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606/1, 606/2, 607, 608, 609**
Formuła realizacji **Zaprojektuj i wybuduj**
Stadium dokumentacji **Program funkcjonalno-użytkowy**
Formuła realizacji **Zaprojektuj i wybuduj**

Gliwice, wrzesień 2025

NAZWA ZAMÓWIENIA:	Opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego dla zadania Budowa magazynu sprzętowego	
NUMER ZAMÓWIENIA:		
ADRES INWESTYCJI:	ul. Kamienna 51, gmina Niegowa	
NAZWA I KODY ZAMÓWIENIA WEDŁUG CPV:	71320000-7	Usługi inżynierskie w zakresie projektowania
	45000000-7	Roboty budowlane
	45100000-8	Przygotowanie terenu pod budowę
	45110000-1	Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne
	45200000-9	Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej
	45230000-8	Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, linii komunikacyjnych i elektroenergetycznych, autostrad, dróg, lotnisk i kolei; wyrównanie terenu
	45232000-2	Roboty pomocnicze w zakresie rurociągów i kabli
	45233000-9	Roboty w zakresie konstruowania, fundamentowania oraz wykonywania nawierzchni autostrad, dróg
	45300000-0	Roboty instalacyjne w budynkach
	45400000-1	Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych
AUTORZY:	Agnieszka Rawska Karolina Jenczura Michał Jagiełło	
ZAWARTOŚĆ:	I. Część opisowa II. Część informacyjna	

SPIS TREŚCI

1. CZĘŚĆ OPISOWA	4
1.1 Nazwa zamówienia	4
1.2 Przedmiot zamówienia i cel realizacji.....	4
1.3 Zakres rzeczowy inwestycji.....	4
1.4 Uwarunkowania realizacji.....	4
1.5 Wymagania Zamawiającego.....	5
2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA.....	5
2.1 Parametry ogólne budynku	5
2.2 Instalacje wewnętrzna.....	6
2.2.1 Elektryczna:	6
2.2.2 Teletechniczna:	6
2.2.3 Ogrzewanie i wentylacja:	6
2.2.4 Wod.-kan.:	6
2.3 Zagospodarowanie terenu	6
2.4 Wyposażenie	7
2.5 Uzasadnienie inwestycji.....	7
2.6 Wymagania szczegółowe dla instalacji.....	7
2.7 Dokumenty potwierdzające zgodność.....	8
2.8 Oświadczenie Zamawiającego.....	8
2.9 Przepisy prawne i normy.....	8
2.10 Inne informacje i dokumenty	8
2.11 Przeznaczenie terenu i ograniczenia (MPZP/Studium).....	9
2.12 Uzbrojenie terenu – założenia do przyłączy.....	9
2.13 Ukształtowanie terenu i odwodnienie.....	9
2.14 Dostęp drogowy i manewry pojazdów.....	9
3. Wymagania eksploatacyjne i utrzymaniowe	10
4. Wymagania BHP i ergonomiczne.....	10
5. Zakres prac projektowych	10
6. Załączniki:	14

1. CZĘŚĆ OPISOWA

1.1 Nazwa zamówienia

Budowa magazynu sprzętowego w miejscowości Niegowa.

1.2 Przedmiot zamówienia i cel realizacji

Przedmiotem zamówienia jest budowa magazynu sprzętowego przeznaczonego do przechowywania pojazdów, urządzeń, materiałów i wyposażenia wykorzystywanego w sytuacjach zagrożeń kryzysowych, katastrofach, zdarzeniach masowych, gwałtownych zjawiskach atmosferycznych, zagrożeniach CBRN oraz w czasie wojny. Realizacja inwestycji nastąpi w formule “zaprojektuj i wybuduj”.

1.3 Zakres rzeczowy inwestycji

- Budowa magazynu o powierzchni użytkowej ok. 900 m², 10 stanowisk (w tym jedno wydzielone do konserwacji i naprawy); 19 bram automatycznych wjazdowych, segmentowych, izolowanych termicznie o wymiarach 4x4m, drzwi adekwatnie do obowiązujących przepisów dotyczących ewakuacji. Wszystkie elementy stalowe ocynkowane.
- Wykonanie monitoringu, systemu alarmowego, wentylacji, ogrzewania i oświetlenia.
- Zagospodarowanie terenu: drogi dojazdowe, komunikacja, ogrodzenie, oświetlenie.
- Wycinka drzew wchodzących w kolizję z planowaną inwestycją (obwód drzew nie większy niż 50cm)
- Wyposażenie w regały, szafy oraz inne elementy techniczne.
- Pozyskanie wszelkich uzgodnień i pozwoleń niezbędnych do realizacji zadania inwestycyjnego

1.4 Uwarunkowania realizacji

- Lokalizacja: działki nr 592–609 w miejscowości Niegowa.
- Zgodność z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, PPOŻ, BHP oraz zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

- Wymóg wykonania kompletnej dokumentacji projektowo-budowlanej wraz z uzyskaniem pozwolenia na budowę oraz przygotowanie dokumentacji niezbędnej do uzyskania pozwolenia na użytkowanie przez Inwestora.
- Realizacja zadania w formule zaprojektuj i wybuduj.

1.5 Wymagania Zamawiającego

- Obiekt bezpieczny, funkcjonalny, zgodny z normami budowlanymi i obronnymi.
- Trwałość konstrukcji – min. 50 lat.
- Energooszczędność – spełnienie wymagań WT 2021.
- Zagospodarowanie terenu zapewniające logistykę dla służb ratowniczych.

2. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

2.1 Parametry ogólne budynku

- Powierzchnia użytkowa: ok. 900 m².
- Powierzchnia wydzielonej strefy do konserwacji i naprawy z kanałem o powierzchni ok. 110m², w tym ok. 35m² pomieszczenie do konserwacji i naprawy magazynu zamkniętego.
- Powierzchnia warsztatu z kanałem około 85m² (standardowe wymiary kanału naprawczego: 1,5m głębokość, 1,3m szerokość, 6m. długości)
- Wysokość użytkowa: min. 5,0 m.
- Konstrukcja: stalowa, ocynkowana
- Ściany: płyty warstwowe, gr. min. 15 cm, $U \leq 0,20 \text{ W/m}^2\text{K}$.
- Dach: izolowany, płyta warstwowa g. min. 20cm
- Posadzka: Kostka brukowa (900 m² – w budynku ; 1400 m² – w terenie wokół budynku)
- Drzwi wewnętrzne: 2 szt., stalowe ocynkowane, malowane proszkowo o szerokości umożliwiającej swobodny przejazd wózkiem widłowym

2.2 Instalacje wewnętrzna

2.2.1 Elektryczna:

- Zasilanie z sieci nn lub z istniejącej infrastruktury (z istniejącego budynku socjalnego znajdującego się na terenie oczyszczalni, trójfazowa wraz z odejściem do agregatu prądotwórczego)
- Oświetlenie LED w magazynie oraz w warsztacie.
- Oświetlenie awaryjne i ewakuacyjne wg PN-EN 1838.
- Instalacja elektryczna wewnętrzna jedno i trójfazowa wraz z zabezpieczeniami

2.2.2 Teletechniczna:

- Sieć LAN i Wi-Fi.
- System kontroli dostępu, monitoring CCTV, zapis 30 dni (monitoring zewnętrzny - 4 kamery; monitoring wewnętrzny - 6 kamer) .
- System sygnalizacji włamania i napadu.
- Przygotowanie infrastruktury informatycznej i telekomunikacyjnej, umożliwiającej ewidencję sprzętu i jego kontrolę, w tym zdalny monitoring i zarządzanie.

2.2.3 Ogrzewanie i wentylacja:

- Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna z rekuperacją
- Ogrzewanie promiennikowe/nagrzewnice.
- Temperatura zimą: +10°C (magazynu), +18°C (warsztat)

2.2.4 Wod.-kan.:

- Przyłącze wodociągowe, dwa punktu poboru wody w magazynie
- Retencja wód opadowych w zbiorniku z odpływem kontrolowanym lub bezodpływowym.

2.3 Zagospodarowanie terenu

- Drogi , place i wnętrze magazynu utwardzone, nośność ≥ 115 kN/oś.
- Ogródzenie terenu inwestycji z prefabrykowanego ogrodzenia systemowego z podmurówką betonową – szacunkowa ilość 530 mb, w tym dwie bramy automatyczne,

przesuwne o szerokość światła 6 m wykonane ze stali ocynkowanej malowanej proszkowo o wysokości ogółem 1,8m.

- Oświetlenie LED terenu

2.4 Wyposażenie

- Regały o standardowych parametrach dopasowanych do pomieszczenia min. 4 m wysokości, , półkowe, do ciężkich ładunków o wymiarach 0,8m głębokość x 15m szerokość,
- Szafy metalowe, ocynkowane, zamykane do magazynu w ilości 4 szt. Standardowe-
Strefa warsztatowa: stół roboczy warsztatowy 0,8m x 3m, (metalowy, ocynkowany, malowany proszkowo, z szufladami.), gaśnice zgodnie z uzgodnieniami rzeczoznawcy p.poż
- Wyposażenie opisane w załączniku nr 4

2.5 Uzasadnienie inwestycji

Budowa magazynu sprzętowego jest niezbędna dla zapewnienia wysokiej gotowości operacyjnej jednostek odpowiedzialnych za reagowanie w sytuacjach kryzysowych. Dotychczasowe zasoby lokalowe nie spełniają wymogów dotyczących bezpieczeństwa, dostępności ani funkcjonalności, co znacząco ogranicza skuteczność podejmowanych działań. Nowo wybudowany obiekt zapewni możliwość składowania dużej ilości sprzętu w odpowiednich warunkach, umożliwi szybki dostęp do wyposażenia oraz pozwoli na jego konserwację i naprawę. Inwestycja wpisuje się w politykę państwa dotyczącą wzmacniania systemu bezpieczeństwa i obronności oraz podniesienia zdolności do reagowania na zagrożenia naturalne i militarne.

2.6 Wymagania szczegółowe dla instalacji

Instalacja elektryczna powinna być zaprojektowana w taki sposób, aby zapewnić niezawodność i ciągłość dostaw energii. Wskazane jest uwzględnienie możliwości podłączenia agregatu prądotwórczego na wypadek awarii zasilania zewnętrznego. System monitoringu musi obejmować wszystkie strefy, zarówno wewnątrz jak i na zewnątrz obiektu. Kamery powinny być odporne na warunki atmosferyczne oraz wandalizm, a system rejestracji obrazu winien umożliwiać zdalny

podgląd. Instalacje powinny być zaprojektowane zgodnie z najnowszymi normami, z zastosowaniem czujek dymu, temperatury oraz ręcznych ostrzegaczy pożarowych.

2.7 Dokumenty potwierdzające zgodność

Dokumentacja inwestycji musi zawierać dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z odrębnymi przepisami, w tym m.in. decyzje administracyjne, uzgodnienia branżowe, opinie właściwych organów oraz wymagane pozwolenia. Wykonawca zobowiązany jest do zapewnienia, że wszystkie rozwiązania projektowe i techniczne będą zgodne z obowiązującym prawem.

2.8 Oświadczenie Zamawiającego

Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane. Oświadczenie to stanowi podstawę do opracowania dokumentacji projektowej i realizacji robót budowlanych.

2.9 Przepisy prawne i normy

Przy projektowaniu i realizacji inwestycji należy stosować przepisy prawa polskiego oraz odpowiednie normy i standardy techniczne, w szczególności:

- Ustawa Prawo budowlane,
- Warunki Techniczne 2021 (rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie),

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego,

- Normy PN-EN i Eurokody dotyczące konstrukcji, instalacji i bezpieczeństwa pożarowego,
- Przepisy BHP, PPOŻ, ochrony środowiska i ochrony danych.
- Zapisy Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego

2.10 Inne informacje i dokumenty

Na potrzeby opracowania dokumentacji projektowej Wykonawca powinien wykorzystać dostępne materiały źródłowe, w tym:

- aktualną kopię mapy zasadniczej terenu inwestycji,
- wyniki badań gruntowo-wodnych potwierdzających warunki posadowienia obiektu,
- ewentualne zalecenia konserwatorskie dotyczące obszaru inwestycji,
- dodatkowe wytyczne inwestorskie określone przez Zamawiającego.

W przypadku potrzeby wykonania badań uzupełniających Wykonawca zobowiązany jest do ich przeprowadzenia na własny koszt.

2.11 Przeznaczenie terenu i ograniczenia (MPZP/Studium)

Dla obszaru inwestycji należy uzyskać aktualny wypis i wyrys z Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) lub decyzję o warunkach zabudowy (WZ) – jeśli MPZP nie obowiązuje.; Wykonawca w formule ‘zaprojektuj i wybuduj’ zobowiązany jest do weryfikacji zgodności zamierzenia z ustaleniami planistycznymi oraz do uzyskania niezbędnych uzgodnień

2.12 Uzbrojenie terenu – założenia do przyłączy

W oparciu o dostępne warstwy geoportali i lokalne uwarunkowania przyjmuje się następujące założenia wstępne (do potwierdzenia u gestorów sieci):

- Energia elektryczna – z istniejącego przyłącza, lub zasilanie z nn; należy wystąpić o warunki przyłączenia do OSD.
- Woda – przyłączyć do sieci wodociągowej gminnej; wymagane uzgodnienia z gestorem.
- Telekomunikacja – przyłączyć światłowodowe lub miedziane; zapewnić infrastrukturę pasywną w granicy terenu.

2.13 Ukształtowanie terenu i odwodnienie

Na podstawie ortofotomapy i warstw topograficznych przyjmuje się niewielkie spadki terenu wymagający wykonania niwelacji. Projekt zagospodarowania terenu ma zapewnić sprawne odwodnienie powierzchni utwardzonych. Bilans powierzchni utwardzonych oraz analizy opadowe należy wykonać zgodnie z aktualnymi wytycznymi (Prawem wodnym, normami i przepisami lokalnymi).

2.14 Dostęp drogowy i manewry pojazdów

- Dostęp do terenu inwestycji zapewnia ul. Kamienna. Należy zaprojektować zjazd/y zgodnie z wymaganiami zarządcy drogi. Układ komunikacji wewnętrznej musi umożliwiać

manewry pojazdów ciężkich, z zachowaniem odpowiednich promieni skrętu oraz nośności nawierzchni. W skład zakresu wchodzi utwardzenie drogi wewnętrznej, dojazdowej o długości ok. 290m szerokości 3m w sposób umożliwiający bezkolizyjny dostęp do magazynu (wartwy: geowóknina, podbudowa dolna i górna warstwa z kruszywa drogowego)

3. Wymagania eksploatacyjne i utrzymaniowe

- Zamawiający wymaga, aby obiekt został zaprojektowany w sposób zapewniający łatwość bieżącej eksploatacji oraz niski koszt utrzymania w całym cyklu życia budynku. W tym celu należy zastosować materiały i technologie o wysokiej trwałości i odporności na uszkodzenia mechaniczne. Instalacje techniczne powinny być wyposażone w systemy automatyki, umożliwiające kontrolę zużycia mediów i szybkie wykrywanie usterek. Obiekt powinien posiadać plan konserwacji oraz system dokumentacji technicznej przekazany Zamawiającemu po zakończeniu inwestycji.

4. Wymagania BHP i ergonomiczne

Projektując obiekt należy uwzględnić przepisy BHP oraz ergonomię pracy personelu. Drogi transportowe powinny być zaprojektowane w sposób umożliwiający bezpieczne przemieszczanie się zarówno pieszych, jak i pojazdów transportowych.

5. Zakres prac projektowych

a) Analiza chłonności:

Obejmująca opracowanie wstępnej koncepcji projektowanego zagospodarowania terenu – analizy chłonności z uwzględnieniem:

- wytycznych Zamawiającego, w tym zakładanych wskaźników techniczno-ekonomicznych zagospodarowania terenu,
- miejscowego planu zagospodarowania terenu lub decyzji o warunkach zabudowy jeśli takie dokumenty istnieją w obiegu prawnym,
- przepisów techniczno-budowlanych,
- przepisów przeciwpożarowych.

Opracowanie powinno składać się z jednego koncepcyjnego planu zagospodarowania terenu oraz części opisowej, obejmującej:

- przywołanie zastosowanych przepisów prawa powszechnego lub lokalnego, determinujących projektowane rozwiązanie oraz deklarowane wskaźniki, odległości i inne parametry istotne z punktu widzenia inwestycji,
- bilans powierzchni, w szczególności powierzchni zabudowy, powierzchni użytkowej oraz innych, dla których miejscowy plan zagospodarowania terenu określa limity,
- informacje o możliwości dostaw mediów i odprowadzeniu ścieków oraz występujących kolizjach z infrastrukturą podziemną, o ile dostarczona mapa pozwala na takie analizy,
- informacje o oczekiwanych problemach i przeszkodach w realizacji procesu inwestycyjnego.

b) Wykonanie kompleksowej dokumentacji do uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę

Projekt koncepcyjny wykonany w branży architektonicznej, z uwzględnieniem podstawowych wymagań pozostałych branż.

Projekt budowlany i wykonawczy będą wykonane w branżach:

- architektonicznej,
- konstrukcyjnej,
- instalacji sanitarnych,
- instalacji elektrycznych,
- drogowej.
- **Projekt koncepcyjny**, zawierający:
 - opracowanie 1 koncepcji zagospodarowania terenu w oparciu o wytyczne Inwestora,
 - rzut budynku z układem funkcjonalnym,

- schematyczne wizualizacje brył budynków na zagospodarowaniu terenu,
- podstawowe założenia dotyczące technologii i materiałów.
- **Projekt zagospodarowania terenu** (projekt budowlany), zawierający:
 - plan wykonany na mapie do celów projektowych,
 - opis techniczny zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- **Projekt architektoniczno-budowlany** (projekt budowlany), zawierający:
 - rzuty poszczególnych kondygnacji,
 - rzut dachu,
 - przekroje przez budynki,
 - widoki elewacji,
 - opis techniczny zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,
 - warunki ochrony pożarowej,
 - charakterystykę energetyczną budynku,
 - informację do planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- **Projekt techniczny konstrukcji** (projekt budowlano-wykonawczy), zawierający:
 - rzuty poszczególnych kondygnacji ze zdefiniowanymi przekrojami poszczególnych elementów konstrukcyjnych,
 - rysunki szalunkowe i zbrojeniowe konstrukcji żelbetowych,
 - detale połączeń konstrukcji stalowych,
 - wykaz materiału,
 - opis techniczny zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,

- **Projekt techniczny instalacji sanitarnych** (projekt budowlano-wykonawczy), obejmujący instalacje:

- wodną,
- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- wentylacji,
- ogrzewania,

zawierający:

- rzuty poszczególnych kondygnacji,
- schematy instalacji
- izometryki
- wykaz materiału
- opis techniczny zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,

- **Projekt techniczny instalacji elektrycznych** (projekt budowlano-wykonawczy), obejmujący instalacje:

- rozproszczenia mocy (po niskim napięciu),
- oświetlenia podstawowego i awaryjnego,
- gniazdową

zawierający:

- rzuty poszczególnych kondygnacji,
- schematy instalacji
- wykaz materiału
- opis techniczny zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,

- **Projekt drogowy** (projekt budowlano-wykonawczy), zawierający:
 - plan sytuacyjno-wysokościowy,
 - przekroje nawierzchni drogowych,
 - opis techniczny zgodny z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego,

Ponadto:

- uzyskanie warunków technicznych przyłączenia mediów i odprowadzenia ścieków i wód opadowych;
- reprezentowanie Inwestora przed organami administracji publicznej w charakterze pełnomocnika;
- uzgodnienie projektu budowlanego z rzeczoznawcami ds. zabezpieczeń przeciwpożarowych;
- opłaty administracyjne.

6. Załączniki:

Załącznik nr 1 – Mapa zasadnicza

Załącznik nr 2 - Dokumentacja fotograficzna

Załącznik nr 3a – Szkic koncepcji zagospodarowania terenu

Załącznik nr 3b – Mapa lokalizacyjna

Załącznik nr 4 – Specyfikacja wyposażenia