



---

**Gmina Dopiewo**

*ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl*

---

**Załącznik nr 9 do SWZ**

**Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia – opracowanie wielobranżowego projektu koncepcyjnego oraz wykonanie dokumentacji projektowej wraz z uzyskaniem ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę oraz sprawowanie nadzoru autorskiego dla zadania:**

**„Dopiewo – wykonanie dokumentacji projektowej budowy budynku Urzędu Gminy w Dopiewie”.**



## **Gmina Dopiewo**

*ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl*

### **Załącznik nr 9 do SWZ**

#### **Opis przedmiotu zamówienia:**

Przedmiotem zamówienia jest opracowanie trzech koncepcji programowo-przestrzennej oraz, dla zaakceptowanej koncepcji, opracowanie pełnej dokumentacji projektowo-kosztorysowej zawierającej projekt zagospodarowania terenu, projekt architektoniczno-budowlany, projekty techniczne (wykonawcze), projekt aranżacji wnętrz, przedmiary, kosztorysy inwestorskie, specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót oraz uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę i sprawowanie nadzoru autorskiego dla realizacji inwestycji p.n.: „Dopiewo – wykonanie dokumentacji projektowej budowy budynku Urzędu Gminy w Dopiewie”.

Zakres i forma dokumentacji projektowej będzie zgodna z przepisami prawa, przepisami techniczno-budowlanymi oraz zasadami wiedzy technicznej, w szczególności:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2024.725 ze zm.);
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022.).1225 ze zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022.1679 ze zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno – użytkowego (Dz.U.2021.2454 ze zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym (Dz.U.2021.2458 ze zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz.U.2025.932);
- zasadami wiedzy technicznej, a także zapewnić możliwość jednoznacznej oceny i wyceny przedmiotu zamówienia przez oferentów ubiegających się o zamówienie na wykonanie robót budowlanych;
- obowiązującymi normami, aktualnymi warunkami technicznymi dla tego typu obiektu i innymi właściwymi przepisami obowiązującymi w dniu przekazania dokumentacji Zamawiającemu;

Dokumentacja projektowa powinna zawierać wszystkie wymagane opinie, uzgodnienia, zgody, zatwierdzenia, decyzje.

#### **1. Opis stanu istniejącego:**

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| a) Lokalizacja:           | <b>Dopiewo, działka ewidencyjna nr: 738/12</b><br>(mapa pogładowa – zakres projektu, załącznik nr 1); |
| b) Identyfikator działki: | <b>302105_2.0001.738/12;</b>  |
| c) Własność:              | <b>kolor zielony: Gmina Dopiewo</b><br>(mapa pogładowa – własność, załącznik nr 2);                   |
| d) MPZP:                  | <b>Uchwała nr LIV/420/06 z dnia 29.05.2006 r.;</b>  |



## **Gmina Dopiewo**

*ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl*

**Załącznik nr 9 do SWZ**

### **Uwaga:**

- 1) Rozpoczęto procedurę zmiany MPZP w zakresie wysokości zabudowy i podpiwniczenia.**
- 2) Na obszarze objętym planem znajdują się zewidencjonowane stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską, w związku z tym ustala się obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem lub zabudowaniem terenu, celem ustalenia obowiązującego Inwestora prac archeologicznych.**
- 3) Projekty dróg wewnętrznych:**
  - droga równoległa do ul. Wyzwolenia,
  - droga wzdłuż zachodniej granicy z działkami ewidencyjnymi nr: 738/8; 738/10, miejsca postojowe (parking) oraz miejsce targowe (targowisko gminne).

W projekcie należy uwzględnić rezerwę terenu pod drogę równoległą do ul. Wyzwolenia oraz przedłużenie ul. Sportowej. Projekt przedłużenia ul. Sportowej, miejsc parkingowych i miejsca targowego realizowany wg odrębnego postępowania.

- e) Istniejąca zabudowa: **plac zabaw im. Małych Awanturników,  
teren nieutwardzony, teren zielony.**

### **2. Wytyczne projektowe:**

- Ilość pracowników: minimum 122 osoby,
- Miejsce doraźnego schronienia użytkowane na co dzień jako garaż (kondygnacja podziemna),
- Miejsca postojowe dla samochodów osobowych (teren) - według odrębnej dokumentacji projektowej,
- Miejsca postojowe dla rowerów (teren),
- Miejsce wypoczynku (teren).

Lokalizacja projektowanego budynku Urzędu Gminy: zachodnia część działki ewidencyjnej nr 738/12, w pobliżu granicy z działką nr 738/8, 738/10 oraz działką nr 738/13. Wzdłuż granic z działkami ewidencyjnymi nr 723/2, 738/4, 738/3 oraz przy drogach należy zapewnić pas wysokiej zieleni izolacyjnej. Na działce zaprojektować system ścieżek dla pieszych oraz ścieżek rowerowych, zadaszone wiaty rowerowe, plac z miejscem do wypoczynku (zlokalizowany między budynkiem a ulicą Wyzwolenia) oraz tereny zielone - przy budynku i w pasie między projektowanym budynkiem a ulicą Łąkową, obejmujący swoim zasięgiem istniejący kasztanowiec (zielony pomnik). Wzdłuż granicy od strony zachodniej (działka nr 738/8 oraz 738/10) droga wewnętrzna wraz z miejscami parkingowymi i miejscem targowym.

Uwaga: wymienione powyżej drogi wewnętrzne realizowane w ramach odrębnego postępowania.

### **Minimalne wymagania dotyczące projektowanego budynku oraz działki:**

#### **2.1 Budynek:**

- **Należy zaprojektować budynek o bryle funkcjonalnej i ekonomicznej, z zastosowaniem tradycyjnych technologii. Budynek musi spełniać zasady stylu Bauhaus.**
- **W projekcie należy uwzględnić potrzeby wszystkich mieszkańców, w szczególności osób z niepełnosprawnościami oraz seniorów.**

##### **2.1.1 Bryła budynku:**

Budynek z dachem płaskim o maksymalnie trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej. Dopuszcza się zróżnicowanie wysokości poszczególnych części budynku oraz ukształtowanie bryły w taki sposób, aby powstał otwarty dziedziniec. W projekcie należy uwzględnić możliwość rozbudowy lub nadbudowy do trzech kondygnacji nadziemnych (w przypadku, gdy część budynku będzie miała jedną lub dwie kondygnacje nadziemne). Część podziemna budynku przeznaczona na miejsce doraźnego



### **Gmina Dopiewo**

*ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl*

### **Załącznik nr 9 do SWZ**

schronienia użytkowane na co dzień jako garaż. Budynek należy zaprojektować w standardzie niskoenergetycznym z zastosowaniem nowoczesnych rozwiązań.

#### Podział funkcjonalny:

Budynek funkcjonalnie podzielony na dwie części, do których należy zapewnić niezależne wejścia. Część pierwsza, przeznaczona na salę konferencyjną, salę sesyjną oraz salę ślubów z niezbędnym zapleczem, w tym pomieszczeniami socjalnymi i higieniczno-sanitarnymi oraz szatnią. W tej części należy również zlokalizować pomieszczenia towarzyszące – techniczne, gospodarcze. Część druga przeznaczona na biura Zarządu oraz biura pracowników poszczególnych referatów. Na każdej kondygnacji części biurowej należy zapewnić pomieszczenia przeznaczone na archiwum, salę konferencyjną (12 osób) oraz pomieszczenia socjalne i higieniczno-sanitarne. Budynek należy wyposażyć w wewnętrzny dźwig / dźwigi osobowe, z których będą korzystać również osoby z niepełnosprawnościami.

#### Forma architektoniczna:

Budynek Urzędu Gminy z uwagi na swoje przeznaczenie oraz lokalizację, tj. w projektowanym Centrum Dopiewa, będzie podlegał wyjątkowej ocenie. Głównym założeniem dotyczącym wizualnej reprezentacji budynku jest jakość zastosowanych materiałów, jednorodność rozwiązań oraz racjonalność. Motywem przewodnim kształtowania bryły powinien być powtarzający się układ słupów i fasad. Wejście główne do budynku powinno być ukryte, w formie podcienia, może być również przesłonięte powtarzającym się układem słupów. Podobną zasadę można wykorzystać projektując drugie wejście do budynku. Z uwagi na południową ekspozycję, na części budynku można zastosować elementy, które zapewnią pośrednie zacienienie, a nie spowoduje nadmiernego zacinienia.

Funkcja reprezentacyjna obiektu powinna być wyrażona architekturą, kształtowaniem przestrzeni oraz skalą.

#### Podsumowanie:

- Budynek czterokondygnacyjny (w tym jedna kondygnacja podziemna) z uwzględnieniem możliwości rozbudowy lub nadbudowy o kolejną kondygnację (zgodnie z opisem w pkt. 2.1.1).
- Kondygnacja podziemna przeznaczona na miejsce doraźnego schronienia użytkowane na co dzień jako garaż – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz.U.2025.932).
- Budynek zasilany w media z zewnętrznych sieci zlokalizowanych w pasie drogowym (ul. Wyzwolenia, ul. Łąkowa).
- Urząd Gminy, budynek: najważniejsze funkcje dostępne dla klientów oraz gości należy zlokalizować na parterze, przy wejściu głównym: strefa obsługi klienta z ogólnodostępnym biurem obsługi klienta (BOK) oraz pomieszczenia przeznaczone na spotkania mieszkańców z pracownikami urzędu. Druga część przeznaczona na salę konferencyjną, salę sesyjną oraz salę ślubów z niezbędnym zapleczem, łazienką oraz szatnią. Na parterze należy również zlokalizować pomieszczenia towarzyszące – techniczne, gospodarcze, sanitariaty.

Na drugiej kondygnacji (piętro I) należy zaprojektować biura Zarządu Gminy z sekretariatem, salą konferencyjną, pomieszczeniem socjalnym i sanitarnym oraz pomieszczenia biurowe przeznaczone dla poszczególnych referatów, salę konferencyjną, toalety.

Na trzeciej kondygnacji (piętro II) należy zaprojektować pomieszczenia biurowe przeznaczone dla poszczególnych referatów, salę konferencyjną, toalety.



## Gmina Dopiewo

ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl

### Załącznik nr 9 do SWZ

#### 2.1.2 Szczegółowe założenia funkcjonalne:

- kondygnacja podziemna:
  - miejsce doraźnego schronienia – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 9 lipca 2025 r. w sprawie warunków organizowania oraz wymagań, jakie powinny spełniać miejsca doraźnego schronienia (Dz.U.2025.932), użytkowane na co dzień jako garaż z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych,
- kondygnacja nadziemna – parter:
  - strefa obsługi klienta z ogólnodostępnym biurem obsługi klienta (BOK) oraz pomieszczeniami przeznaczonymi na spotkania mieszkańców z pracownikami urzędu:
    - strefa klienta (BOK) z biurem podawczym, powierzchnia około 65 m<sup>2</sup>,
    - archiwum, powierzchnia około 8 m<sup>2</sup>,
    - 1-osobowe pomieszczenia spotkań (łącznie 3 pomieszczenia), powierzchnia około 8 - 12 m<sup>2</sup>,
    - sala konferencyjna (min. 8 osób), powierzchnia około 20 m<sup>2</sup>,
  - sala sesyjna, sala konferencyjna (sale z możliwością połączenia)
    - sala sesyjna, powierzchnia około 120 m<sup>2</sup>,
    - sala konferencyjna (min 20 osób),
  - sala ślubów
    - sala ślubów, powierzchnia około 65 m<sup>2</sup>,
    - zaplecze sali ślubów, powierzchnia około 8 m<sup>2</sup>,
  - pomieszczenia techniczne związane z obsługą budynku:
    - rozdzielnia elektryczna, powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
    - konserwator, powierzchnia około 18 m<sup>2</sup>,
  - pomieszczenia dodatkowe
    - pomieszczenie gospodarcze, powierzchnia około 10 m<sup>2</sup>,
    - magazyn krzeseł, powierzchnia około 12 m<sup>2</sup>,
    - łazienka, powierzchnia około 8 m<sup>2</sup>,
    - szatnia, powierzchnia około 20 m<sup>2</sup>,
- kondygnacje nadziemne – parter, piętro I, piętro II:
  - pomieszczenia biurowe przeznaczone dla poszczególnych referatów:
    - Urząd stanu cywilnego
      - biuro 1-osobowe (łącznie 2 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
    - Referat spraw obywatelskich i działalności gospodarczej
      - biuro 1-osobowe (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
      - biuro 2-osobowe (łącznie 4 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
    - Referat Promocji
      - biuro 1-osobowe (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
      - biuro 2-osobowe (łącznie 3 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
      - pom. pomocnicze (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 20 m<sup>2</sup>,
    - Referat organizacyjno-administracyjny
      - biuro 1-osobowe (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
      - biuro 2-osobowe (łącznie 5 pomieszczeń), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
    - Referat finansowy i budżetu
      - biuro 1-osobowe (łącznie 4 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
      - biuro 2-osobowe (łącznie 8 pomieszczeń), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
    - Samodzielne stanowiska (audytor wewnętrzny, inspektor ochrony danych, radca prawny)
      - biuro 2-osobowe (łącznie 4 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
    - Referat oświaty, kultury, sportu i zdrowia



## Gmina Dopiewo

ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl

### Załącznik nr 9 do SWZ

- biuro 1-osobowe (łącznie 2 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 8 pomieszczeń), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,

#### Referat pozyskiwania funduszy

- biuro 1-osobowe (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 2 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,

#### Referat inwestycji

- biuro 1-osobowe (łącznie 2 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 4 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,

#### Referat planowania przestrzennego

- biuro 1-osobowe (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 4 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- pom. pomocnicze (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 10 m<sup>2</sup>,

#### Referat ochrony środowiska

- biuro 1-osobowe (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 3 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,

#### Referat mienia komunalnego

- biuro 1-osobowe (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 4 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,

#### Referat oświaty, kultury, sportu i zdrowia

- biuro 1-osobowe (łącznie 2 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 8 pomieszczeń), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,

#### Referat pozyskiwania funduszy

- biuro 1-osobowe (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 2 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,

#### Referat inwestycji

- biuro 1-osobowe (łącznie 2 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 4 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,

#### Referat planowania przestrzennego

- biuro 1-osobowe (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 4 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- pom. pomocnicze (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 10 m<sup>2</sup>,

#### Referat ochrony środowiska

- biuro 1-osobowe (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 3 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,

#### Referat mienia komunalnego

- biuro 1-osobowe (łącznie 1 pomieszczenie), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
- biuro 2-osobowe (łącznie 4 pomieszczenia), powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,

- pomieszczenia dodatkowe na każdej kondygnacji:
  - archiwum, powierzchnia około 25 m<sup>2</sup>,
  - pomieszczenie socjalne powierzchnia około 25 m<sup>2</sup>,
  - sala konferencyjna (min. 12 osób),
  - toalety,
  - komunikacja z klatkami schodowymi i dźwigami osobowymi,
- pomieszczenia techniczne związane z obsługą budynku:
  - pomieszczenie central wentylacyjnych, powierzchnia około 80 m<sup>2</sup>,
  - serwerownia, powierzchnia około 15 m<sup>2</sup>,
  - kotłownia
- **kondygnacja nadziemna – piętro I:**
  - biura Zarządu Gminy:





## **Gmina Dopiewo**

*ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl*

### **Załącznik nr 9 do SWZ**

- biuro Wójta, powierzchnia około 29 m<sup>2</sup>,
- biuro I Zastępcy, powierzchnia około 18 m<sup>2</sup>,
- biuro II Zastępcy, powierzchnia około 18 m<sup>2</sup>,
- biuro Skarbnika, powierzchnia około 18 m<sup>2</sup>,
- biuro Sekretarza, powierzchnia około 18 m<sup>2</sup>,
- sekretariat, powierzchnia około 40 m<sup>2</sup>,
- sala konferencyjna (min. 8 osób),
- pomieszczenie socjalne, powierzchnia około 10 m<sup>2</sup>,
- toalety,

**Zakres zadania inwestycyjnego pn.: „Dopiewo – wykonanie dokumentacji projektowej budowy budynku Urzędu Gminy w Dopiewie” obejmuje również opracowanie projektu aranżacji wnętrz wraz z uzyskaniem akceptacji Zamawiającego.**

#### **2.2 Zagospodarowanie:**

Przed budynkiem należy zaprojektować plac o charakterze reprezentacyjnym. Na placu, powierzchnie urządzonej zieleni połączone z fontanną oraz ławkami. Dookoła budynku pas zieleni izolacyjnej niskiej, a na otwartym dziedzińcu zaaranżowana zielen niską uformowaną np. kaskadowo ze ścieżkami oraz elementami małej architektury. Pozostały teren przeznaczony na rekreację, uwzględniający m.in. obiekty małej architektury, szerokie chodniki, ścieżki rowerowe, zielen wysoką oraz np. łąki kwietne z zaaranżowanym miejscem do wypoczynku. Przy projektowych i istniejących drogach oraz przy granicy z działkami od strony północnej i wschodniej należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej.

#### Podsumowanie:

- droga pożarowa (jeżeli będzie wymagana),
- ścieżki piesze, ścieżki rowerowe, z zastosowaniem systemów wodoprzepuszczalnych,
- zadaszone miejsca postojowe dla rowerów,
- miejsce wypoczynku,
- elementy małej architektury,
- tereny zieleni urządzonej,
- infrastruktura błękitno-zielona, w tym infrastruktura zwiększająca retencję opadów np. w formie ogrodów deszczowych (zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki).

#### **2.3 Instalacje wewnętrzne i sieci zewnętrzne:**

- instalacje sanitarne w tym wentylacja i klimatyzacja,
- instalacje elektryczne,
- instalacje teletechniczne,
- instalacje w zakresie odnawialnych źródeł ciepła (instalacja fotowoltaiczna).

#### **2.4 Infrastruktura zewnętrzna:**

- przyłącza oraz sieci w zakresie niezbędnym do obsługi technicznej obiektu,
- oświetlenie zewnętrzne,
- zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki.

#### **2.5 Roboty budowlane, wykończeniowe i instalacyjne:**

- roboty konstrukcyjne,
- roboty budowlane związane z wzniesieniem stanu surowego, infrastrukturą i zagospodarowaniem terenu,
- roboty w zakresie instalacji sanitarnych,



## **Gmina Dopiewo**

*ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl*

### **Załącznik nr 9 do SWZ**

- roboty w zakresie instalacji elektrycznych,
- roboty w zakresie instalacji teletechnicznych,
- roboty montażowe w zakresie branży sanitarnej, elektrycznej i teletechnicznej,
- roboty montażowe w zakresie stolarki,
- roboty wykończeniowe,
- inne roboty, zgodnie z dokumentacją projektową.

#### **2.6 Roboty rozbiórkowe:**

- rozbiórka nawierzchni,
- demontaż elementów małej architektury,
- wycinka lub przesadzenie istniejących drzew.

Wyżej wymieniony zakres ma charakter orientacyjny. Wykonawca winien przeprowadzić wizję lokalną terenu przed złożeniem oferty (zalecane).

#### Uwaga ogólna:

1. Wszystkie dane mają charakter orientacyjny.
2. Wykonawca winien zaprojektować obiekt i dostosować wszystkie parametry do obowiązujących przepisów i warunków lokalnych.
3. Budynek zaprojektować w standardzie „pod klucz”. Definicja "pod klucz" oznacza budynek gotowy do użytkowania, zawiera wykończenie całkowite, z tynkami wewnętrznymi, malowaniem, okładzinami z glazurą, podłogami wykończonymi, stolarką wewnętrzną i zewnętrzną, instalacjami wewnętrznymi wraz z białym montażem.
4. Do obowiązków Wykonawcy należeć będzie także uzyskanie niezbędnych warunków technicznych w szczególności przyłączenia do sieci energetycznej, sieci gazowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, kanalizacji wodociągowej.
5. Przez działkę przebiega przewód wodociągowy ogólny, przewód kanalizacyjny ogólny oraz napowietrzna linia elektroenergetyczna.

#### **Uzgodnienie zmian**

Zmiany dotyczące niniejszych wytycznych mogą zostać ustalone / wprowadzone po uzyskaniu zgody Zamawiającego. Uzgodnienia rozwiązań projektowych prowadzone na roboczo z Referatem Inwestycji oraz w oparciu o wyniki badań geotechnicznych wykonanych przez projektanta, jak również, np. w efekcie przeprowadzonych konsultacji społecznych projektu.

#### **Kolizje**

Na obszarze objętym zamówieniem nie wyklucza się występowania podziemnej infrastruktury technicznej – potencjalne kolizje. Natomiast z uwagi na rolniczy charakter gminy, w terenie mogą również wystąpić sączi i zbieracze drenarskie oraz inne urządzenia melioracyjne. W związku z niniejszym Projektant zobowiązany jest do sprawdzenia, zweryfikowania stanu istniejącego oraz w razie wystąpienia takiej konieczności, wykonania dodatkowych projektów branżowych.

### **3. Projekt koncepcyjny**

Wykonawca w ciągu 60 dni od podpisania umowy zobowiązany jest do wykonania projektu koncepcyjnego zawierającego trzy propozycje bryły budynku wraz z zagospodarowaniem terenu. Wykonawca będzie





### **Gmina Dopiewo**

*ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl*

### **Załącznik nr 9 do SWZ**

zobowiązany do wykonania dwóch aktualizacji projektu koncepcyjnego, zgodnie z wytycznymi Zamawiającego, o ile w ocenie Zamawiającego, zaistnieje taka konieczność.

Uzyskanie akceptacji projektu koncepcyjnego jest warunkiem niezbędnym do podjęcia dalszych prac nad dokumentacją projektową. Szacunkowy okres akceptacji koncepcji 4 tygodnie.

**Koncepcja programowo-przestrzenna wraz z zagospodarowaniem terenu** powinna zawierać:

- część opisową,
- część graficzną.

a) Zakres części opisowej:

- program użytkowy,
- opis proponowanych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych,
- ogólna charakterystyka rozwiązań funkcjonalnych poszczególnych pomieszczeń,
- szacunkowy koszt budowy,

b) Zakres części graficznej:

- rzuty i przekroje,
- elewacje,
- plan zagospodarowania terenu,
- wizualizacje (minimum 4 ujęcia),

c) Część opisową należy wykonać jako opracowanie w formacie A4, część graficzną - w formacie zapewniającym czytelność rysunków (minimum format A3) oraz w formacie .pdf.

#### **4. Projekt aranżacji wnętrza**

Wykonawca zobowiązany jest do wykonania projektu aranżacji wnętrza wraz z wizualizacjami roboczymi oraz niezbędnymi załącznikami graficznymi. Projekt aranżacji powinien obejmować układ funkcjonalny, rozmieszczenie głównych elementów wyposażenia (rozplanowanie przestrzeni) oraz propozycję stylu, kolorystyki i materiałów bez przedstawiania szczegółowych rozwiązań technicznych. Wizualizacje robocze w ilości dwóch sztuk dla każdej ze stref budynku / każdego pomieszczenia, w szczególności:

- strefa obsługi klienta z ogólnodostępnym biurem obsługi klienta (BOK)
- sala sesyjna
- sala konferencyjna
- sala ślubów
- pomieszczenia biurowe przeznaczone dla poszczególnych referatów
- biura Zarządu Gminy:
  - biuro Wójta
  - biuro I Zastępcy
  - biuro II Zastępcy
  - biuro Skarbnika
  - biuro Sekretarza
  - sekretariat
  - sala konferencyjna
  - pomieszczenie socjalne
- toalety
- komunikacja z klatkami schodowymi i dźwigami osobowymi



### **Gmina Dopiewo**

*ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl*

### **Załącznik nr 9 do SWZ**

Wykonawca będzie zobowiązany do wykonania dwóch aktualizacji projektu aranżacji wnętrz zgodnie z wytycznymi Zamawiającego, o ile w ocenie Zamawiającego, zaistnieje taka konieczność. Szacunkowy okres akceptacji koncepcji 4 tygodnie.

#### **5. Zawartość dokumentacji projektowej**

Przedmiot niniejszego zadania w szczególności obejmuje konieczność przygotowania przez Wykonawcę – Projektanta zamówienia obejmującego:

- a) Pozyskanie mapy zasadniczej
- b) Wykonanie aktualizacji map do celów projektowych w skali 1:500. Mapę wraz z potwierdzeniem przyjęcia do zasobów PODGiK należy przekazać w formie wydruku lub w wersji numeryczno-wektorowej (.dwg/.dxf) z zachowaniem symboliki zawartej w instrukcji technicznej K-1 (Mapa zasadnicza wyd. 1998 r.) poświadczonej przez Starostę Poznańskiego - 1 egz. w wersji papierowej lub wersja elektroniczna (.pdf oraz .dwg/.dxf) – CD/pendrive;
- c) Opinia geotechniczna - 3 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna (.pdf, .docx) – CD/pendrive;
- d) Projekt koncepcyjny – 2 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna (.pdf) – CD/pendrive;
- e) Wykonanie kompletnej dokumentacji do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- f) Przedłożenie Zamawiającemu i uzyskanie akceptacji ostatecznej wersji dokumentacji projektowej wraz z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę;
- g) Uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę – 1 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna (skan decyzji w formacie .pdf) – CD/ pendrive;
- h) Wersję elektroniczną dokumentacji stanowiącą skan dokumentacji będącej załącznikiem do decyzji o pozwoleniu na budowę oraz pozostałej dokumentacji;
- i) Projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany zatwierdzony przez Starostę Poznańskiego – 3 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna (.pdf, .docx oraz .dwg/.dxf) – CD/pendrive;
- j) Projekt wycinki drzew kolidujących z inwestycją wraz z uzyskaniem niezbędnych uzgodnień i decyzji ( w przypadku wystąpienia takiej konieczności) oraz projekt nasadzeń zastępczych – 3 szt. w wersji papierowej + wersja elektroniczna, edytowalna (.pdf, .dxf, .gwg) – CD – w razie konieczności;
- k) Projekt rozbiórek ogrodzeń, obiektów, itp. (jeżeli takie wystąpią) - 3 szt. w wersji papierowej + wersja elektroniczna, edytowalna (.pdf, .dxf, .gwg) – CD;
- l) Opracowanie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia;
- m) Opracowanie materiałów projektowych niezbędnych do uzyskania decyzji, opinii, uzgodnień i pozwoleń wymaganych przepisami szczególnymi oraz ewentualnych odstępstw od warunków technicznych;
- n) Uzyskanie w imieniu Zamawiającego warunków technicznych, opinii, uzgodnień, decyzji administracyjnych zgodnie z wymogami prawa i procedurami organów oraz gestorów sieci;
- o) Projekt techniczny – 3 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna (.pdf, .docx oraz .dwg/.dxf) – CD/pendrive;
- p) Projekt wykonawczy – 3 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna (.pdf, .docx oraz .dwg/.dxf) – CD/pendrive;
- q) Projekt aranżacji wnętrz - 3 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna (.pdf, .docx oraz .dwg/.dxf) – CD/pendrive;



### **Gmina Dopiewo**

*ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl*

### **Załącznik nr 9 do SWZ**

- r) Projekt warsztatowy konstrukcji stalowej – 3 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna (.pdf, .docx oraz .dwg/.dxf) – CD/pendrive;
- s) Przedmiar robót – 3 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna (.pdf, .xls) – CD/pendrive;
- t) Kosztorys inwestorski – 3 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna (.pdf, .xls) – CD/pendrive; Kosztorys inwestorski oraz ostateczny protokół przekazania dokumentacji powinny być opatrzone tą samą datą.
- u) Specyfikacje techniczne wykonania i odbioru robót - 3 egz. w wersji papierowej + wersja elektroniczna (.pdf, .docx) – CD/pendrive;
- v) Prowadzenie nadzoru autorskiego podczas realizacji zadania.

**Ponadto wykonawca będzie zobowiązany do dokonania jednej aktualizacji dokumentacji kosztorysowej przed przystąpieniem do przeprowadzenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na realizację robót budowlanych;**

#### Uwaga:

1. Wszelkie uzgodnienia, decyzje, pozwolenia winny zostać przekazane Zamawiającemu w formie oryginałów wraz ze spisem.
2. Całość opracowania winna zostać przygotowana w formie:
  - zapewniającej czytelność i przejrzystość treści,
  - wszystkie części opisowe dokumentacji będą sporządzone w edytorze tekstu,
  - całość zostanie wykonana zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi,
  - rysunki techniczne wykonane zostaną zgodnie z zasadami rysunku technicznego,
  - całość dokumentacji zostanie przekazana Zamawiającemu w kartonowych teczkach wiązanych/ z gumką/ na rzepy,
  - opisy teczek znajdować się będą na przodzie wraz z numeracją i szczegółowym spisem treści.
3. Wykonawca w ramach wynagrodzenia umownego będzie zobowiązany do:
  - a) pozyskania wszelkich materiałów wyjściowych, opinii, warunków, uzgodnień, decyzji, map, itp.;
  - b) na wniosek, w formie i w terminie ustalonym przez Zamawiającego, jednak nie krótszym niż 5 dni roboczych, przekazać dokumentację zawierającą kompletne obliczenia wraz z założeniami i danymi wyjściowymi użytymi do obliczeń, objętymi przedmiotem umowy; dotyczy to w szczególności danych i wyników dla: urządzeń ochrony wód oraz ochrony powietrza oraz danych, założeń i obliczeń dotyczących konstrukcji;
  - c) na żądanie Zamawiającego Wykonawca przedłoży mapę wyjściową, tj. kopię mapy zasadniczej, pobranej z właściwego ośrodka, pomiary sytuacyjno-wysokościowe, tzn. szkice terenowe (pikieta), w których zaznaczono punkty wysokościowe i sytuacyjne wraz z plikiem tekstowym z wynikami pomiaru, mapę numeryczną (cyfrową).
4. Wykonawca w ramach wynagrodzenia zobowiązuje się do pełnienia funkcji nadzoru autorskiego na zasadach określonych w umowie.
5. W przypadku przyjęcia na etapie projektu wykonawczego rozwiązań odbiegających od projektu technicznego należy dołączyć informację, czy zmiany są zmianami istotnymi w rozumieniu Prawa Budowlanego.
6. **Wymogi dotyczące sposobu opisu przedmiotu zamówienia:**
  - a) Wykonawca nie może opisać przedmiotu zamówienia w sposób, który mógłby utrudnić uczciwą konkurencję, w tym poprzez wskazanie w szczególności w Projekcie budowlanym, Projekcie technicznym



### **Gmina Dopiewo**

*ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl*

### **Załącznik nr 9 do SWZ**

(wykonawczym), Przedmiarze robót budowlanych, kosztorysie inwestorskim i STWiORB 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, chyba że jest to uzasadnione specyfiką robót budowlanych i Wykonawca nie może opisać robót budowlanych za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, co merytorycznie uzasadni w protokole zdawczo-odbiorczym, mocą którego przekaze przedmiotowe opracowanie.

- b) Opisując przedmiot zamówienia przez odniesienie do norm, europejskich ocen technicznych, specyfikacji technicznych i systemów referencji technicznych, o których mowa w art. 101 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 ustawy Prawo zamówień publicznych, Wykonawca jest obowiązany wskazać, że dopuszcza rozwiązania równoważne opisywanym, a odniesieniu takiemu towarzyszą wyrazy "lub równoważne".
- c) W przypadku gdy Wykonawca uzna, że zaszła przesłanka, o której mowa wyżej, uprawniająca go do wskazania w Projekcie budowlanym, Projekcie technicznym (wykonawczym), Przedmiarze robót budowlanych, kosztorysie inwestorskim lub STWiORB znaku towarowego, patentu lub pochodzenia, źródła lub szczególnego procesu, który charakteryzuje produkt lub usługę dostarczaną przez konkretnego wykonawcę, opisowi robót budowlanych towarzyszyć będzie wyrażenie "lub równoważne" oraz jednoznaczny katalog parametrów, które muszą posiadać zamienniki, aby zostały uznane za równoważne opisanym w dokumentacji projektowo-kosztorysowej.
- d) Opis przedmiotu zamówienia objęty dokumentacją projektową opracowaną w ramach niniejszej umowy powinien być sporządzony z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 100 ust. 1 ustawy Prawo zamówień publicznych, z uwzględnieniem wymagań w zakresie dostępności dla osób niepełnosprawnych oraz z przeznaczeniem dla wszystkich użytkowników oraz zgodnie z przepisami wynikającymi z art. od 99 do art. 103 ustawy Prawo zamówień publicznych.

Zasady dotyczące sporządzania opisu przedmiotu zamówienia zostały uregulowane także w projektowanych postanowieniach umownych – załącznik nr 2 do SWZ.

### **7. Załączniki graficzne:**

- Załącznik nr 1 – lokalizacja;
- Załącznik nr 2 – własność Gminy Dopiewo;
- Załącznik nr 3 – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- Załącznik nr 4 – istniejące uzbrojenie terenu;
- Załącznik nr 5 – dokumentacja fotograficzna;

### **Uwaga:**

1. Działka ewidencyjna nr 738/12 nie jest zabudowana. Istniejące wcześniej budynki zostały poddane rozbiórce.





### Gmina Dopiewo

ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie

tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92

www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl

### Załącznik nr 9 do SWZ

Załącznik nr 1 – Lokalizacja (czerwona linia przerywana):



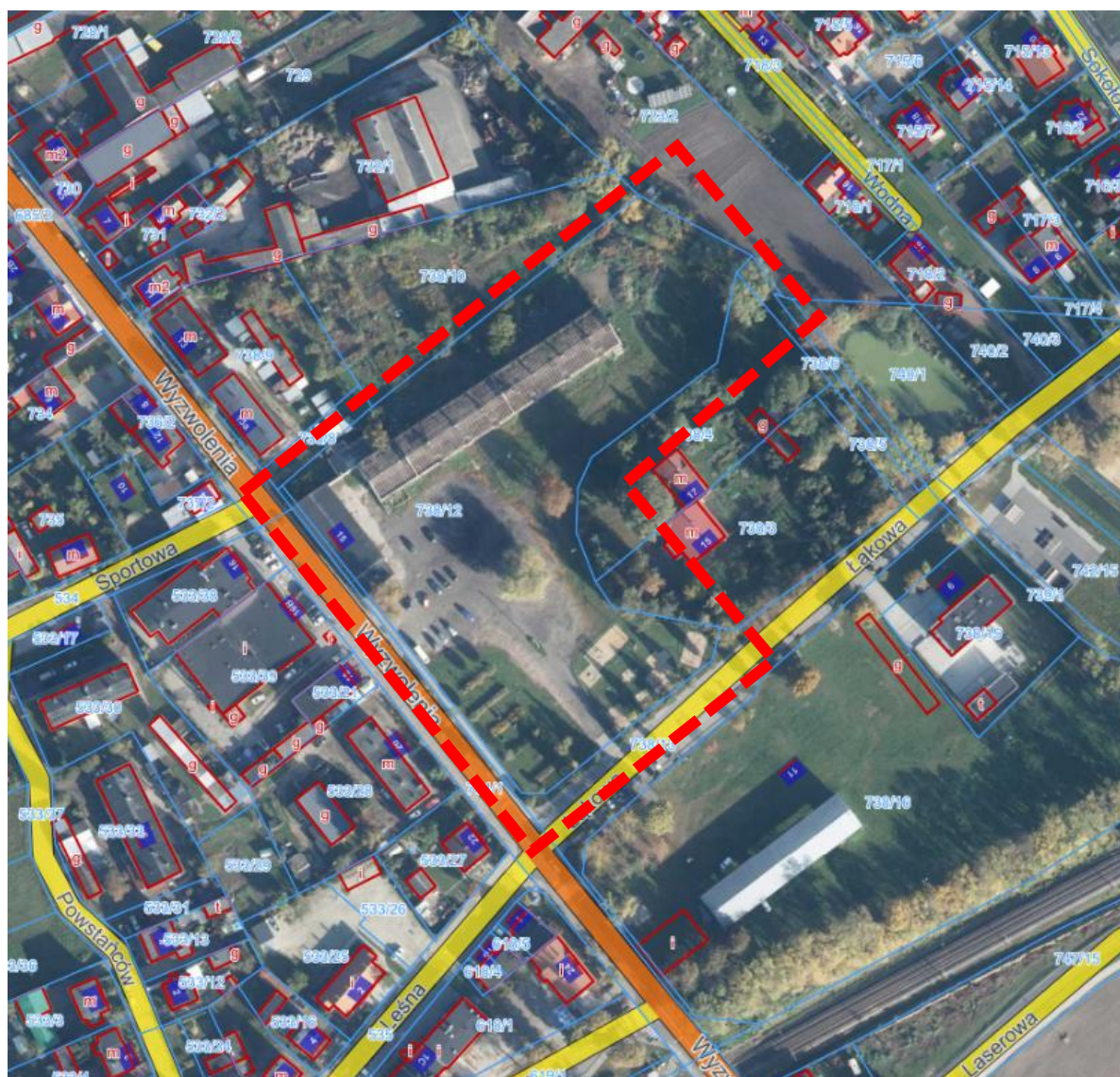




### **Gmina Dopiewo**

ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
[www.dopiewo.pl](http://www.dopiewo.pl), @: [urząd\\_gminy@dopiewo.pl](mailto:urząd_gminy@dopiewo.pl)

### **Załącznik nr 9 do SWZ**



Załącznik nr 2 – Własność Gminy Dopiewo (kolor zielony):







### **Gmina Dopiewo**

ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzad\_gminy@dopiewo.pl

### **Załącznik nr 9 do SWZ**

Załącznik nr 3 – MPZP:



#### Załącznik nr 4 – Istniejące uzbrojenie terenu:





### **Gmina Dopiewo**

ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
www.dopiewo.pl, @: urzadz\_gminy@dopiewo.pl

### **Załącznik nr 9 do SWZ**

Załącznik nr 5 – dokumentacja fotograficzna:



Działka 738/12





### **Gmina Dopiewo**

ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
[www.dopiewo.pl](http://www.dopiewo.pl), @: [urząd\\_gminy@dopiewo.pl](mailto:urząd_gminy@dopiewo.pl)

**Załącznik nr 9 do SWZ**



Widok z ul. Wyzwolenia na ul. Łąkową



Widok z ul. Wyzwolenia



Widok z ul. Wyzwolenia



Widok z ul. Wyzwolenia



Widok z ul. Wyzwolenia



Widok z ul. Wyzwolenia





Widok z ul. Wyzwolenia



Widok z ul. Wyzwolenia



Widok z działki na ul. Wyzwolenia i ul. Sportową



Widok z działki na ul. Łąkową



Widok z działki na plac zabaw i ul. Łąkową



Widok z działki na działkę 738/3





Widok z działki na działkę 738/3



Widok z działki na działkę 738/3 i 738/4



Widok z działki w kierunku ul. Wyzwolenia



### **Gmina Dopiewo**

*ul. Leśna 1c, 62-070 Dopiewo, powiat poznański, województwo wielkopolskie  
tel. centrala: 61-814-83-31, tel. sekretariat: 61-814-82-13, fax: 61-814-80-92  
[www.dopiewo.pl](http://www.dopiewo.pl), @: [urząd\\_gminy@dopiewo.pl](mailto:urząd_gminy@dopiewo.pl)*

### **Załącznik nr 9 do SWZ**



Widok z działki w kierunku ul. Wyzwolenia



Widok z działki w kierunku ul. Wyzwolenia



Widok z ul. Łąkowej na działkę (przy placu zabaw)





Widok z ul. Łąkowej na działkę (przy placu zabaw)



Widok z ul. Łąkowej na działkę (przy placu zabaw)



Widok z ul. Łąkowej na plac zabaw



Widok na działkę z ul. Łąkowej



Widok na działkę i na ul. Wyzwolenia z ul. Łąkowej



Widok na działkę i na chodnik przy ul. Wyzwolenia





Widok na działkę i na chodnik przy ul. Wyzwolenia



Widok na działkę i na chodnik przy ul. Wyzwolenia