

PROGRAM FUNKCJONALNO-UŻYTKOWY

Nazwa zamówienia:

Opracowanie dokumentacji projektowej i wykonanie na jej podstawie robót zieleniarskich polegających na modernizacji zieleni w ciągu ul. Obozowej 93-95 i ul. Ciołka 30 w Warszawie w ramach realizacji projektu do budżetu obywatelskiego na rok 2025 pn. „Zielona przemiana Woli”.

Nazwa i kody według:

CPV; 71320000-7	Usługi inżynierskie w zakresie projektowania.
CPV; 71248000-8	Nadzór nad projektem i dokumentacją.
CPV; 45000000-7	Roboty budowlane.
CPV; 77300000-3	Usługi ogrodnicze

Zamawiający:

**Miasto Stołeczne Warszawa
Zakład Gospodarowania Nieruchomościami
w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy
ul. J. Bema 70
01- 225 Warszawa**

Spis zawartości:

1. Strona tytułowa
2. Część opisowa
3. Część informacyjna

Autor opracowania:
Damian Skórka

Warszawa, dnia 06 czerwca 2025 r.

KIEROWNIK
Zespołu ds. Zieleni
Działu Terenów Zielonych

Damian Skórka

GŁÓWNY SPECJALISTA

Michał Krajewski

ZAWARTOŚĆ PROGRAMU FUNKCJONALNO – UŻYTKOWEGO.

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

- 1.1. Przedmiot zamówienia.
- 1.2. Stan istniejący – charakterystyka terenu
 - 1.2.1 Uwarunkowania środowiskowe.
 - 1.2.2 Ogólne właściwości funkcjonalno- użytkowe.
 - 1.2.3 Szczegółowe właściwości funkcjonalno- użytkowe.
- 1.3. Charakterystyczne parametry określające zakres robót.
 - 1.3.1. Cięcia pielęgnacyjne.
 - 1.3.2. Wymiana ziemi.
 - 1.3.3. Nasadzenia roślin.
 - 1.3.4. Zakładanie trawników.
 - 1.3.5. Montaż mebli miejskich.
- 1.4. Ogólne wymagania Zamawiającego.

2. Wymagania Zamawiającego do przedmiotu zamówienia.

- 2.1 Wymagania techniczne
- 2.2. Wymagania materiałowe.
- 2.3. Wymagania Zamawiającego.

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

- 1. Przepisy prawne.
- 2. Inne dokumenty.

I. CZĘŚĆ OPISOWA

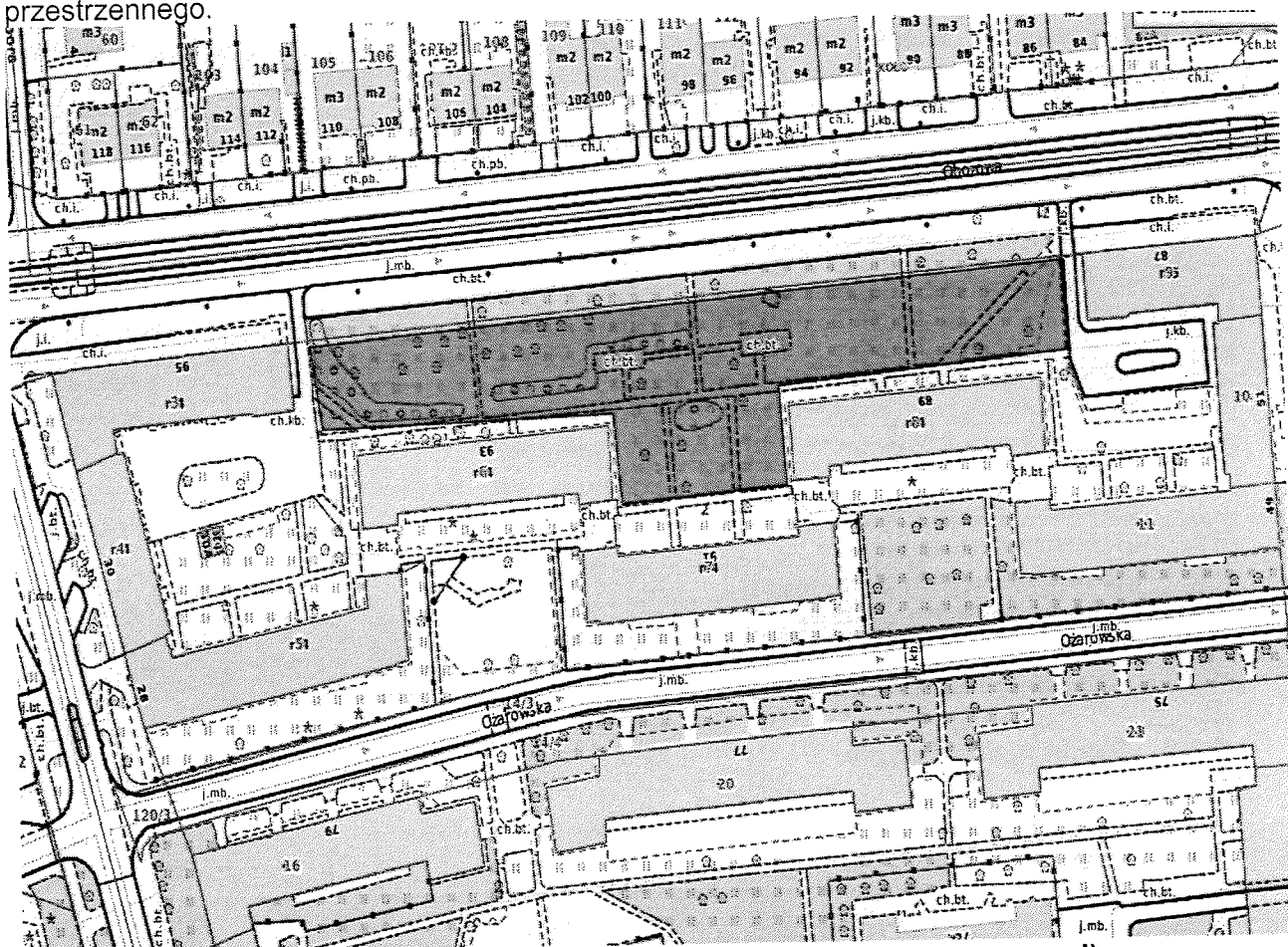
1. OPIS OGÓLNY PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

1.1. Przedmiot zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie dokumentacji projektowej oraz wykonanie na jej podstawie robót budowlanych i zieleniarskich polegających na modernizacji zieleni w ciągu ul. Obozowej 93-95 i ul. Ciołka 30 w Warszawie, na podstawie założeń projektu budżetu obywatelskiego na 2025 rok pn. „Zielona przemiana Woli”. Założeniem jest stworzenie terenu stanowiącego spójną całość z okolicą, będącego jednocześnie terenem bioróżnorodnym.

1.2. Stan istniejący – charakterystyka terenu.

Przedmiotowy teren zlokalizowany jest na terenie dz. ew. nr 2 z obrębu 6-06-08 w dzielnicy Wola m.st. Warszawy w rejonie nieruchomości Obozowa 93-95 i Ciołka 30. Działka pozostaje w administrowaniu Zakładu Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy Wola m.st. Warszawy. Teren lekko pochyły (6-8%), porośnięty trawą, krzewami, żywopłotem i drzewami. Na terenie zlokalizowane są ciągi piesze wykonane z kostki betonowej prowadzące wewnątrz osiedla. Istnieją latarnie. **Przed przystąpieniem do prac projektowych należy przeprowadzić wizję lokalną z udziałem Zamawiającego i wykonać inwentaryzację zieleni.** Teren Zieleńca nie jest ogrodzony i nie planuje się dodatkowego wygradzania. Teren objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.



Ryc. 1 Lokalizacja terenu opracowania (źródło: <https://mapa.um.warszawa.pl>)

1.2.1. Uwarunkowania środowiskowe

Przedmiot zamówienia nie będzie realizowany na terenach, które są objęte formami ochrony przyrody wyróżnionymi w Ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r o Ochronie Przyrody.

Zamawiający wymaga aby projektowane nasadzenia były zgodne ze:

- Standardami Kształtowania Zieleni Warszawy
- Wszystkie projektowane nasadzenia składały się wyłącznie z gatunków wskazanych w załączniku nr 1 (projektowane nasadzenia nie mogą składać się z gatunków inwazyjnych);
- Wszystkie projektowane nasadzenia drzew składały się z drzew o obwodzie pnia min 22 cm;
- Wszystkie projektowane nasadzenia krzewów powinny charakteryzować się następującymi parametrami: pojemnik – C5, ilość pędów - 3-5 szt. w zależności od gatunku., min. długość pędów – 50-80 cm w zależności od gatunku.
- Wszystkie projektowane nasadzenia bylin, traw i pnączy powinny charakteryzować się następującymi parametrami: pojemnik – min. C2, dł. 30 - 50 cm w zależności od gatunku

1.2.2. Ogólne właściwości funkcjonalno- użytkowe

Przedmiot zamówienia realizowany jest w ramach projektu z budżetu obywatelskiego na 2025 rok pn. „Zielona przemiana Woli.”. Projekt ma na celu zrewitalizowanie terenu pomiędzy nieruchomościami Obozowa 93-95 Ciotka 30. W ramach niniejszego postępowania planowane jest zaprojektowanie i wybudowanie dwóch latarni, montaż ławek, montaż koszy na śmieci, budek dla ptaków, zaprojektowanie nowej zieleni. Zieleniec po rewitalizacji musi spełniać standardy dostępności dla m.st. Warszawy a roboty budowlane zgodnie z opracowanym projektem muszą zostać zgłoszone do właściwego organu. Projekt rewitalizacji musi zostać zaprojektowany w sposób zgodny z wymaganiami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu opracowania.

1.2.3. Szczegółowe właściwości funkcjonalno- użytkowe.

L.p.	Teren opracowania	Szacunkowa powierzchnia [m ²]
1.	Całkowita powierzchnia opracowania	3 500 m²
2.	Szacunkowa powierzchnia nawierzchni mineralnych	670 m²
3.	Szacunkowa powierzchnia nasadzeń krzewów	500 m²
4.	Liczba stanowisk na ławki zgodnych ze Standardami Dostępności dla m.st. Warszawy	3 stanowiska z ławkami
5.	Liczba koszy na śmieci	3
6.	Liczba tablic informacyjnych	2
7.	Liczba budek dla ptaków	5

1.3. Charakterystyczne parametry określające zakres robót.

1.3.1. Cięcia pielęgnacyjne.

Obecnie rosnące drzewa i krzewy wymagają wykonania cięć pielęgnacyjnych, odmładzających.

1.3.2. Wymiana ziemi.

Po wykonaniu remontu ciągów pieszych należy dokonać niwelety terenu oraz miejscowej wymiany ziemi na ziemię urodzajną.

1.3.3. Nasadzenia roślin.

Wykaz materiału roślinnego stanowi załącznik nr 1 do niniejszego Programu Funkcjonalno-Użytkowego.

1.3.4. Zakładanie trawników.

Na modernizowanym terenie należy założyć trawniki.

Ponadto, roboty budowlane muszą zostać zrealizowane w sposób zapewniający bezpieczeństwo ludzi i mienia, zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, wymogami oraz normami, w tym między innymi:

- zabezpieczenie szaty roślinnej na czas prowadzenia robót budowlanych w tym prowadzenie robót w sposób, który nie będzie kolidować z systemami korzeniowymi dużych drzew i ich nie uszkodzi, w tym stosowanie ogrodzeń panelowych wygradzających istniejące grupy drzew i krzewów do zachowania;
- prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu należytej odległości od istniejącej infrastruktury podziemnej i nadziemnej;
- prace związane z naprawą istniejącej szaty roślinnej zniszczonej w trakcie prowadzonych robót budowlanych;
- wykonanie innych niezbędnych prac;
- uporządkowanie terenu budowy.

Wykonanie robót powinno być zaplanowane w sposób jak najmniej uciążliwy dla użytkowników sąsiadujących terenów zieleni oraz przystanku autobusowego i chodnika przy ul. Obozowej. Zabrania się zajmowania chodników dla pieszych oraz zastawiania alejki prowadzącej do altan śmietnikowych. Wykonawca zwróci szczególną uwagę i wybierze rozwiązania gwarantujące bezpieczną realizację i eksploatację obiektu oraz odpowiednią trwałość. Wykonawca zobowiązany jest do pozostawienia terenu w stanie nie pogorszonym niż przed rozpoczęciem robót.

Wszelkie działania prowadzone w otoczeniu zieleni należy realizować w sposób jak najmniej szkodzący roślinności. Wykonanie specjalistycznych prac przy drzewach i krzewach należy powierzyć firmie legitymującej się doświadczeniem ogrodniczym. Prace w otoczeniu zieleni wymagające ingerencji w system korzeniowy, pnie lub korony drzew powinny być wykonywane przy udziale inspektora nadzoru, zatrudnionego przez Inwestora. Zastosowanie szalunku z desek drewnianych jako jedynej osłony drzew nie jest rekomendowanym sposobem zabezpieczenia zieleni na placu budowy ze względu na brak ochrony podłoża przed nadmiernym zagęszczeniem oraz systemów korzeniowych przed uszkodzeniem, ponadto niewłaściwie wykonane odeskowanie przyczynia się do uszkodzeń części odziomkowej pnia. Dla skutecznej ochrony części nadziemnych i podziemnych zieleni przeznaczonej do zachowania należy wyznaczyć Strefę Ochrony Zieleni (SOZ), a następnie wygradzić ją przed przystąpieniem do jakichkolwiek robót budowlanych. SOZ wyznacza się jako rzut korony drzewa powiększony o min. 1,0 m lub jako obrys grup krzewów lub rabat powiększony o min. 0,5 m. W miarę możliwości terenowych należy dążyć do wygradzenia jak największej powierzchni SOZ. Ogrodzenie powinno być zbudowane z trwałych materiałów o wysokości min. 1,5 m, punktowo oparte na podłożu i nie ulegać relokacji do czasu zakończenia robót. Wygradzenie należy oznakować tablicami informacyjnymi np. „Strefa Ochrony Zieleni. Nie wchodzić. Nie przestawiać ogrodzenia.

Nie składować materiałów". Ponadto, za ogrodzeniem zakazuje się: wykonywania jakichkolwiek prac, ruchu oraz postoju pojazdów, pracy sprzętem mechanicznym, odkładania urobku, lokalizowania kontenerów, zanieczyszczenia podłoża, zmiany poziomu gruntu i jego zagęszczania. Zaplecze budowy, miejsce składowania materiałów, sprzętu oraz odkładania urobku z wykopów musi być zlokalizowane poza SOZ oraz poza obszarami trawników przeznaczonych do zachowania. Do czasu protokolarnego odbioru terenu Inwestor zobowiązany jest do naprawiania szkód wyrządzonych przez osoby trzecie w zieleni i mieniu należącym do Zamawiającego. Po zakończeniu inwestycji należy uporządkować teren, zdemontować zabezpieczenia zieleni, a wszystkie trawniki uszkodzone i zniszczone podczas wykonywania robót poddać renowacji i odtworzyć zgodnie ze standardami i sztuką ogrodniczą. W przypadku odslonięcia systemów korzeniowych drzew lub krzewów w trakcie przeprowadzania robót ziemnych, należy ochronić je przed przesuszeniem lub przemarzeniem. Korzenie w płytkich wykopach należy ochronić poprzez szczelne okrycie geowłókniną lub tkaniną jutową. Przy głębokich wykopach, powyżej 0,5 m należy wykonać ekran korzeniowy (osłony chroniącej przed przesuszeniem i przemarzeniem korzeni). Podczas temperatur dodatnich odkryte korzenie oraz okrywający je materiał i ekran powinny być utrzymywane w stanie stałej wilgotności. Niedopuszczalne jest przycinanie korzeni grubszych niż o średnicy 2 cm. Cięcia korzeni o mniejszej średnicy powinny być wykonywane zdezynfekowanymi, ostrymi narzędziami i mieć możliwie jak najmniejszą powierzchnię. Zakres jakichkolwiek cięć w koronach drzew należy uprzednio uzgodnić Zamawiającym, przy czym bezwzględnie zakazane jest ogławianie i podkrzesywanie koron drzew. Nie rekomendowane jest stosowanie środków zabezpieczających miejsca cięcia korzeni, gałęzi czy konarów. Niedopuszczalne jest zasypywanie wykopów ziemią zanieczyszczoną gruzem, śmieciami, itp. Prace ziemne prowadzone w zbliżeniu do zieleni nie mogą spowodować zmiany ukształtowania terenu ani istniejących stosunków wodnych, zanieczyszczenia gleby substancjami toksycznymi (paliwami, olejami, solami, metalami ciężkimi, substancjami organicznymi, spoiwami mineralnymi: wapnem, cementem, gipsem) oraz gruzem i innymi resztkami pobudowlanymi. Z powyższymi uwagami i zaleceniami dotyczącymi sposobu prowadzenia prac i ochrony roślinności na placu budowy Wykonawca ma obowiązek zapoznać wszystkich podwykonawców przed rozpoczęciem prac w terenie. Zamawiający wymaga, aby teren budowy był ogrodzony ogrodzeniem panelowym ażurowym, na czas prowadzenia prac przez Wykonawcę oraz by na ogrodzeniu umieszczone zostały żółte tablice informacyjne. Prace związane z wieszaniem nowych budek lęgowych przeprowadzane będą po konsultacji z ornitologiem.

W ramach realizacji zamówienia i oferowanego wynagrodzenia Wykonawca zobowiązany będzie, gdy zajdzie taka potrzeba, do przeprowadzenia prób obciążeniowych drzew. Zamawiający poinformuje o tym fakcie Wykonawcę wskazując drzewa na których konieczne będzie przeprowadzenie badań. Zamawiający zakłada, że wystąpienie ww. sytuacji dotyczy do 4 drzew.

Nie przewiduje się żadnych rozbiórki w ramach realizacji inwestycji.

1.3.5. Montaż mebli miejskich.

Meble miejskie w postaci 3 ławek z oparciami zamontować stale w gruncie zgodnie z zaleceniami producenta i standardami dostępności dla m.st. Warszawy. Przewiduje się także montaż trzech koszy na odpady.

1.4. Ogólne wymagania zamawiającego.

Zadanie dzieli się na dwa etapy:

Etap I - opracowanie dokumentacji projektowej i wykonawczej (branża ogrodnicza, plan zagospodarowania terenu), specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót, informacji o wymaganiach bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (BiOZ).

Dokumentacja winna obejmować wszystkie niezbędne elementy z punktu widzenia celu, któremu ma służyć oraz podlega zatwierdzeniu przez Zamawiającego.

Wykonanie inwentaryzacji zieleni istniejącej. W pierwszej kolejności należy zatwierdzić projekt zagospodarowania terenu - opracowany na mapie do celów projektowych.

Etap II – wykonanie prac zieleniarskich oraz dostawa i montaż urządzeń małej architektury, na podstawie zatwierdzonej przez zamawiającego dokumentacji projektowej. Wykonawcę obowiązuje także montaż systemu identyfikacji wizualnej na zrealizowanym obiekcie (tabliczki i nalepki wg systemu oznaczenia wykonanych zadań w ramach budżetu partycypacyjnego na rok 2025 dla Urzędu m. st. Warszawy).

Termin realizacji zadania – 120 dni od podpisania umowy.

Wymagania dla ETAPU I:

1. Dokumentację projektową wykonać zgodnie z podanym poniżej zakresem:

- a) Projekt zagospodarowania terenu (pielęgnacja, renowacja, nasadzenia) montaż mebli miejskich, plan zagospodarowania terenu wraz z wizualizacją należy wykonać na mapie. Projekty wykonane w 3 egz. dla każdej w wersji papierowej oraz w 2 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD w formacie PDF.
- b) Specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót 3 egz. w wersji papierowej oraz 2 egz. w wersji elektronicznej na płycie CD w formacie PDF.

2. Wszystkie materiały wyjściowe, mapy do celów projektowych, uzgodnienia, decyzje, pozyskuje własnym kosztem i staraniem Wykonawcy.

3. Wykonawca dołączy do projektu oświadczenie, że projekt jest wykonany zgodnie z umową, obowiązującymi przepisami, normami i wytycznymi oraz że został wykonany w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma służyć.

Wymagania dla ETAPU II.

Roboty należy wykonać na podstawie opracowanego projektu.

1. Wykonawca powinien posiadać ubezpieczenie OC w zakresie wykonywanej działalności.
2. W zakres wykonania robót i wyposażenia wchodzi w szczególności:
 - 1) roboty budowlane związane z wykonaniem fundamentów pod mocowanie urządzeń małej architektury,
 - 2) wymiana ziemi,
 - 3) nasadzenia roślin: drzewa, krzewy, byliny,
 - 4) korowanie,
 - 5) założenie trawników,
 - 6) montaż budek łęgowych,
 - 7) uporządkowanie terenu po zakończeniu robót,
 - 8) sprawowanie nadzoru autorskiego nad realizowanymi robotami przez Wykonawcę,
 - 9) sporządzenie dokumentacji powykonawczej (**mapę powykonawczą geodezyjną z naniesionymi zmianami, uwierzytelnioną w Biurze Geodezji i Katastru m.st. Warszawy należy dostarczyć najpóźniej w terminie 6 tygodni od daty ostatecznego odbioru prac**).
3. Realizacja powyższego zakresu winna być wykonana w oparciu o obowiązujące przepisy, a w szczególności ustawy Prawo budowlane wraz z przepisami wykonawczymi,

przez Wykonawcę posiadającego doświadczenie i potencjał wykonawczy określony w SIWZ oraz przez osoby posiadające odpowiednie kwalifikacje i doświadczenie.

4. W celu oszacowania i wyceny zakresu robót dla potrzeb sporządzenia oferty należy kierować się wynikami szczegółowych wizji terenowych i inwentaryzacji własnych, wynikami opracowań własnych oraz zapisami niniejszego programu funkcjonalno-użytkowego.
5. Wykonawca powinien brać pod uwagę sytuację, że rodzaje i ilości robót określone w niniejszym opracowaniu mogą ulec zmianie po opracowaniu dokumentacji projektowej.
6. Szczegółowe rozwiązania wpływające na zwiększenie wartości i zakresu robót stanowią ryzyko Wykonawcy i nie będą traktowane jako roboty dodatkowe.

2. WYMAGANIA ZAMAWIAJĄCEGO DLA PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA.

2.1 Wymagania techniczne.

Roboty należy prowadzić w sposób nie powodujący szkód w otoczeniu.

2.2 Wymagania materiałowe.

Wykonawca będzie stosował tylko takie materiały, które spełniają wymagania ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i są zgodne z polskimi normami oraz posiadają wymagane przepisami atesty i certyfikaty. Wszystkie zastosowane urządzenia, obiekty i materiały mają być fabrycznie nowe.

Wykonawca ponosi odpowiedzialność za spełnienie wymagań jakościowych dotyczących zastosowanych materiałów.

Zamawiający wymaga zachowania wysokiego standardu wykonania oraz jednolitej formy wszystkich materiałów i urządzeń.

2.3 Wymagania Zamawiającego.

Roboty będą wykonywane w otoczeniu budynków mieszkalnych i nie mogą zakłócać spokoju osób korzystających z tego terenu. Przed złożeniem oferty, oferenci są zobowiązani do wizji w terenie w celu dokonania inwentaryzacji obiektu na potrzeby realizacji zadania.

II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

• Przepisy prawne.

- 1) Ustawa z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane.
- 2) Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- 3) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23. czerwca 2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.
- 4) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23. czerwca 2003 r. w sprawie wzorów wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 5) Ustawa z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych.
- 6) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
- 7) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno – użytkowym.

- 8) Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 2 września 2004 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno - użytkowego.
- 9) Zarządzenie nr 1911/2022 Prezydenta m.st. Warszawy z 30.12.2022 r. – załącznik Standard ochrony zieleni w procesach inwestycyjnych na terenie m.st. Warszawy.
- 10) Załącznik do Zarządzenia nr 353/2024 Prezydenta m.st. Warszawy z 15.02.2024 r – załącznik Standard pielęgnacji i cięcia drzew na terenie m.st. Warszawy.

- **Inne dokumenty.**

- 2.1 Prawo do gruntu**

- Teren na dz. ew. nr 2 z obrębu 6-06-08 będący własnością m. st. Warszawy.

- 2.2 Ochrona konserwatora zabytków**

- Teren nie znajduje się w obszarze Gminnej Ewidencji Zabytków.

GLÓWNY SPECJALISTA


Michał Krajewski

11.06.2025

