


PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

PROGRAM FUNKCJONALNO – UŻYTKOWY	
Nazwa zamówienia:	Rewitalizacja zabytkowego parku podworskiego krajobrazowego z pocz. XX w. w Drogiszce
Adres obiektu budowlanego:	działka nr 229/2, 230 obręb Drogiszka
Opis przedmiotu zamówienia według kodów CPV:	45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych - roboty przygotowawcze 45233320-8 Fundamentowanie dróg 45233220-7 Roboty w zakresie nawierzchni dróg 77211600-8 sadzenie drzew 77211400-6 usługi wycinania drzew 77300000-3 usługi ogrodnicze 90913100-1 usługi czyszczenia zbiorników 45342000-6 wznoszenie ogrodzeń
Nazwa zamawiającego:	Gmina Strzegowo
Adres zamawiającego:	Plac Wolności 32 06-445 Strzegowo
Autorzy opracowania:	 WÓJT GMINY STRZEGOWO mgr Damian Sobiech
Data opracowania:	02.01.2026 r.

GINA STRZEGOWO
pow. mławski
woj. mazowieckie
NIP 569-175-90-48 REGON 130378440

I. CZĘŚĆ OPISOWA

1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia.

Przedmiotem zamówienia jest zaprojektowanie i wykonanie rewitalizacji zabytkowego parku podworskiego krajobrazowego z pocz. XX w. w Drogiszce.

1.1. Zakres zamówienia:

W zakres opracowania wchodzić będzie:

- opracowanie projektu budowlanego i wykonawczego dla przedmiotowej inwestycji,
- sporządzenie wymaganych ekspertyz technicznych i konserwatorskich,
- uzgodnienie projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- opracowanie specyfikacji technicznej wykonania i odbioru robót budowlanych w zakresie odpowiadającym dokumentacji projektowej,
- uzyskanie stosownych decyzji administracyjnych, uzgodnień i opinii, w tym decyzji środowiskowej,
- wykonanie robót zgodnie z zaakceptowaną dokumentacją projektową i STWiORB,

1.2. Charakterystyczne parametry określające wielkość obiektu i zakres robót budowlanych. Wymagania Zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia.

2. Podstawa opracowania:

- ustawa z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 418 z późn. zm.),
- ustawy z dnia 26 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy dokumentacji projektowej, specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót budowlanych oraz programu funkcjonalno-użytkowego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2454),
- ustawa z dn. 29 stycznia 2004 r. - Prawo zamówień publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1320 z późn. zm.)
- uzgodnienia z Inwestorem

2.1 Lokalizacja inwestycji i opis stanu istniejącego:

Rewitalizacja zabytkowego parku podworskiego krajobrazowego z pocz. XX w. w Drogiszce będzie prowadzona na działkach nr 229/2, 230 obręb nr 5 Drogiszka w Gminie Strzegowo.

Park podworski w Drogiszce, gm. Strzegowo został wpisany do rejestru zabytków decyzją Państwowej Służby Ochrony Zabytków – Oddziału Wojewódzkiego w Ciechanowie – Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 30.04.1992 r. L.Dz. KL.III.5340-4/92. Wpis obiektu został przeniesiony do księgi rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego spod numeru 321/92 pod numer rejestru A-262.

Wielkim walorem zabytkowego parku krajobrazowego z początku XX w o pow. 2,6 ha jest dobrze zachowany zabytkowy, stary drzewostan (ponad 200 drzew) ze starym układem, spacerowe aleje porośnięte grabem pospolitym oraz pojedyncze stanowiska lub skupiska drzew, np. ponad 100 letnie kasztanowce białe, kilka lip drobnolistnych, stare robinie akacjowe, czy też wierzby białe oraz trzy stawy. Na poboczu rosły (niestety przewrócone wichurą w 2022 roku): najwyższe drzewo w okolicy - świerk pospolity oraz sosna północnoamerykańska - "Wejmutka".

PROGRAM FUNKCJONALNO - UŻYTKOWY

Na działce 229/2 znajduje się budynek starej szkoły podstawowej w Drogiszce i starej toalety, nieobjęty niniejszym opracowaniem. Poza tymi budynkami, należy dokonać rewitalizacji całej tej działki.

Na działce 230 znajduje się budynek świetlicy wiejskiej i 3 stawy. Zakres naszego zadania na tej działce obejmuje tylko renowację i odmulenie wskazanego w załączniku nr 3 stawu.

Lokalizacja inwestycji została wskazana na mapie poglądowej (załącznik Nr 1 do PFU)

Stan istniejący został przedstawiony na zdjęciach (załącznik Nr 2 do PFU)

Lokalizacja ogrodzenia (załącznik Nr 3 do PFU)

Przybliżona lokalizacja alejek parkowych (Załącznik Nr 4 do PFU)

2.2 Opis stanu projektowanego

Prace należy wykonać zgodnie z zaleceniami konserwatorskimi Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nr DC.5183.74.2025.MB z dnia 23 kwietnia 2025 r..

1. Przed przystąpieniem do jakichkolwiek prac na terenie objętym wpisem do rejestru zabytków należy wykonać szczegółową analizę historyczną założenia. Opracowaniem należy objąć cały układ przestrzenny wraz z wszystkimi jego elementami w granicach ochrony konserwatorskiej. Projekt rewaloryzacji powinien się składać z analizy historycznej, inwentaryzacji dendrologicznej wraz z gospodarką drzewostanem (wykonanie inwentaryzacji drzewostanu parkowego, zawierająca nr porządkowe, gatunki drzew, obwód pni drzew mierzony na wysokości 130 cm, opis stanu fitosanitarnego drzew oraz ewentualne zalecenia pielęgnacyjne, projekt gospodarki drzewostanem wraz z mapą inwentaryzacyjną), programu użytkowego oraz projektu zieleni;
2. Renowacja i odtworzenie zabytkowych alei: uczytelnienie alei, usunięcie drzew martwych i samosiewów zagłuszających wzrost starodrzewu, wykonanie nasadzeń odtworzeniowych, prace pielęgnacyjne w koronach drzew, naturalne utwardzenie i wyrównanie podłoża umożliwiające spacerowe korzystanie z alei. Nie zezwala się na utrwalenie terenu w postaci kostki. Zamawiający wskazuje na wykonanie alejek o szerokości min. 1,5 m z kruszywa łamanego 0/31,5 zagęszczonego mechanicznie, grubość warstwy 10 cm oraz obrzeży granitowych szerokość min. 6 cm i wysokości min. 10 cm. Zamawiający dopuszcza miejscowe wycięcia obrzeży przy wystających korzeniach drzew. Wykonawca przy wykonywaniu alejek nie może uszkodzić korzeni starych, zabytkowych drzew.
3. Odtworzenie ogrodzenia poprzedzone kwerendą archiwalną w celu ustalenia rodzaju i formy pierwotnego ogrodzenia terenu. Ogrodzenie należy dostosować do ogrodzeń występujących na terenach parków krajobrazowych w XX w. Należy zaprojektować wykonanie ogrodzenia z siatki stalowej, ocynkowanej, grubość min. 4 mm, wysokość ogrodzenia minimum 1,75 m. Słupki stalowe, ocynkowane, ścianka min. 3 mm, średnica min. 45mm, stabilizowane betonem. Należy przewidzieć zastosowanie minimum 3 drutów naciągowych wzmacniających siatkę. Lokalizacja ogrodzenia zgodnie z załącznikiem graficznym (Załącznik nr 3). W zaprojektowanym ogrodzeniu należy umiejscowić minimum 1 bramkę w wymiarze ogrodzenia, lokalizacja do uzgodnienia z Zamawiającym. Na całym obszarze usunąć należy stare pozostałości ogrodzenia – siatkę, poza obszarem wskazanym na załączniku graficznym (Załącznik nr 3), tj. od bramy do działki nr 229/1.
4. Renowacja i odmulenie stawu z zachowaniem pierwotnego układu i kształtu. Zakresem prac objęty będzie staw oznaczony na załączniku graficznym (Załącznik nr 3). W ramach renowacji należy wyczyścić i wyrównać brzegi stawu. Odmulenie wykonać na głębokość min. 1 m. Należy usunąć przewrócone drzewa znajdujące się w stawie.
5. Uporządkowanie terenu parku będzie przede wszystkim polegało na uczytelnieniu wszystkich ścieżek parku. Należy usunąć wszystkie połamane i suche gałęzie, nadmiernie porastający podszyt: samosiewy drzew, krzewów, wysokie trawy i chwasty. Należy rozplantować zalegającą ziemię na terenie całego parku.

6. W odniesieniu do drzewostanu należy przeprowadzić wnikliwą analizę drzewostanu i zakwalifikować do wycięcia tylko drzewa o słabej kondycji, suche, zamierające i uszkodzone na podstawie wykonanej inwentaryzacji (usunięcie drzew może nastąpić po wcześniejszym złożeniu odpowiedniego wniosku do Urzędu).
7. Wykonanie cięć pielęgnacyjnych/sanitarnych w całym drzewostanie parkowym polegające na usunięciu gałęzi suchych i nadłamanych w koronach drzew, uformowanie prawidłowych kształtów koron. Cięcia sanitarne/pielęgnacyjne starych okazałych drzew powinny być wykonane w minimalnym zakresie – wyłącznie dla zapewnienia bezpieczeństwa w otoczeniu drzew, zabiegi powinny polegać na przeprowadzeniu delikatnych cięć redukujących (do 20 % aparatu asymilacyjnego) ograniczających głównie wysokość drzew, stymulujących drzewa do odbudowania się oraz muszą przede wszystkim zachowywać naturalny i właściwy dla gatunku pokrój drzew. Drzewa o największych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych i zabytkowych, należące do pierwotnego założenia należy poddać szczegółowej analizie zdrowotnej i w razie konieczności poddać zabiegom zabezpieczającym w postaci wiązań i podpór.
8. Teren parku w Drogiszce jest objęty ochroną konserwatorską jako teren zorganizowanej zieleni. Zakres wpisu obliguje, aby przeprowadzenie prac konserwatorskich na tym terenie poprzedzone zostało uzyskaniem pozwolenia konserwatorskiego zgodnie z przepisami art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292), zaś wykonana dokumentacja (inwentaryzacja) będzie załącznikiem do wniosku jako wymagany program prac konserwatorskich z informacjami niezbędnymi do oceny wpływu tych prac na chroniony zabytek. Pozwolenie w formie decyzji administracyjnej wydaje Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków.
9. Należy zaprojektować 8 szt. ławek i koszy na śmieci. Ławki z oparciem, żeliwno-drewniane o długości min. 1,80 m i rozmieścić wzdłuż głównych alej. Przy każdej ławce umiejscowić żeliwny kosz na śmieci pasujący do ławki.

Przykładowa propozycja ławki i kosza:



3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe

3.1 Należy wykonać dokumentację projektową określającą rodzaj, zakres i sposób ich wykonania oraz w zależności od potrzeb odpowiednie szkice lub rysunki, a także pozwolenia, uzgodnienia i opinie wymagane odrębnymi przepisami.

1. Dokumentację projektową należy uzgodnić z Zamawiającym. Zamawiający po uzgodnieniu dokumentacji przekaze wykonawcy upoważnienie do uzyskania decyzji administracyjnych właściwemu organowi wraz z oświadczeniem o prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

2. W obowiązku wykonawcy oprócz wyżej wymienionych prac znajduje się również wykonanie wszystkich robót budowlanych z materiałów i urządzeń własnych.

3.2 Uwagi ogólne dotyczące wszystkich obiektów:

Zamawiający wymaga, aby roboty budowlane zostały przeprowadzone w sposób zgodny z dokumentacją projektową oraz zasadami sztuki budowlanej.

3.3 Ogólne warunki wykonania i odbioru robót budowlanych.

W ramach przekazania placu budowy Zamawiający przekaze Wykonawcy całość terenu objętego lokalizacją obiektu.

Wykonawca będzie zobowiązany umową do przyjęcia odpowiedzialności od następstw i za wyniki działalności w zakresie:

- organizacji robót budowlanych,
- zabezpieczenia interesów osób trzecich,
- ochrony środowiska,
- warunków bezpieczeństwa pracy,
- warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego związanego z budową,
- zabezpieczenia placu budowy przed dostępem osób trzecich,

Wyroby budowlane, stosowane w trakcie wykonywania robót budowlanych, mają spełniać wymagania polskich przepisów, a Wykonawca będzie posiadał dokumenty potwierdzające, że zostały one wprowadzone do obrotu, zgodnie z regulacjami ustawy o wyrobach budowlanych i posiadają wymagane parametry. Wyroby budowlane wytwarzane według zasad określonych w dokumentacji projektowej lub specyfikacji technicznych będą wymagały przeprowadzenia badań potwierdzających, że spełniają one oczekiwane parametry. Koszty przeprowadzenia tych badań obciążają Wykonawcę, a potrzeba tych badań i ich częstotliwość określa specyfikacja techniczna. Zamawiający przewiduje bieżącą kontrolę wykonywanych robót budowlanych.

3.4 Zamawiający ustala następujące rodzaje odbiorów:

- odbiór robót zanikających i ulegających zakryciu,
- odbiór końcowy,
- odbiór pogwarancyjny

3.5 Wykonawca jest odpowiedzialny za prowadzenie robót zgodnie z warunkami umowy oraz za jakość zastosowanych materiałów i wykonywanych robót, za ich zgodność z dokumentacją projektową, oraz poleceniami inspektorów nadzoru lub zamawiającego.

a) Wykonawca jest odpowiedzialny za stosowane metody, techniki i technologie wykonywania robót.

- b) Wykonawca jest odpowiedzialny za dokładne wytyczenie i wyznaczenie wszystkich elementów robót zgodnie z wymiarami i rzędnymi określonymi w dokumentacji projektowej lub przekazanymi na piśmie przez inspektora nadzoru lub zamawiającego.
- c) Błędy popełnione przez Wykonawcę w wytyczeniu i wyznaczaniu robót zostaną, usunięte przez Wykonawcę na własny koszt, z wyjątkiem, kiedy dany błąd okaże się skutkiem błędu zawartego w danych dostarczonych Wykonawcy na piśmie przez inspektora nadzoru lub zamawiającego.
- d) Sprawdzenie wytyczenia lub wyznaczenia robót przez inspektora nadzoru lub zamawiającego nie zwalnia Wykonawcy od odpowiedzialności za ich dokładność.
- e) Decyzje inspektora nadzoru dotyczące akceptacji lub odrzucenia materiałów i elementów robót będą oparte na wymaganiach określonych w dokumentach umowy, dokumentacji projektowej, a także w normach i wytycznych. Przy podejmowaniu decyzji inspektor nadzoru lub zamawiającego uwzględni wyniki badań materiałów, wyniki badań naukowych oraz inne czynniki wpływające na rozważaną kwestię.

4. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES ZAMÓWIENIA:

- 1. Wykonawca zobowiązany jest, w zakresie dokumentacji projektowej do wykonania i pozyskania:
 - uzyskania map do celów projektowych,
 - sporządzenie wymaganych ekspertyz technicznych i konserwatorskich,
 - projektu budowlanego i wykonawczego, w tym projektu prac konserwatorskich,
 - stosownych opinii, opracowań, w zakresie wymaganym przepisami prawa,
 - Specyfikacji Technicznej Wykonania i Odbioru Robót,
 - informacja BiOZ, plan BiOZ,
 - złożenie stosownych wniosków w celu uzyskania właściwych opinii, uzgodnień, decyzji administracyjnych (w tym zatwierdzenie projektu budowlanego - stosownie do potrzeb).
- 2. Czynności związane z postępowaniem administracyjnym dotyczącym opracowania dokumentacji projektowej oraz wykonawstwa, realizować należy we właściwej terytorialnie jednostce administracyjnej (tj. Starostwie Powiatowym w Mławie) oraz jednostkach opiniujących i uzgadniających charakterystycznych dla Gminy Strzegowo.
- 3. Ze względu na ww. formę ochrony konserwatorskiej, wymagane jest uzyskanie pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich oraz robót budowlanych, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- 4. Wykonawca zobowiązany jest w zakresie robót budowlanych do wykonania robót z materiałów i urządzeń własnych. Roboty te stanowią minimalny zakres robót w ramach zadania.
- 5. Wszystkie roboty należy wykonać zgodnie z Prawem Budowlanym, Polskimi Normami, zatwierdzoną dokumentacją projektową, STWiOR - zaakceptowaną przez Zamawiającego oraz z programem funkcjonalno-użytkowym.
- 6. Przewidywane prace instalacyjne i budowlane nie będą stanowiły źródła zagrożenia dla ochrony środowiska i nie będą przedsięwzięciem mogącym oddziaływać w sposób szkodliwy na środowisko naturalne.

7. Na okres wykonywania robót budowlanych, organizację zaplecza technicznego budowy, doprowadzenie wody i energii dla potrzeb budowy Wykonawca zapewni na własny koszt i we własnym zakresie.

IV. CZĘŚĆ INFORMACYJNA

1. Działki stanowią własność Gminy Strzegowo.
2. Zamawiający oświadcza, że posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
3. Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem i wykonaniem zamierzenia budowlanego.
Wykonawca jest zobowiązany zrealizować przedmiot zamówienia zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i sztuki budowlanej, spełniając wymagania niżej wymienionych przepisów prawa i Polskich Norm:
4. Informacje dodatkowe.
 - Przed złożeniem wniosków przez Wykonawcę do właściwych organów administracyjnych w celu uzyskania stosownych opinii, uzgodnień, pozwoleń, decyzji administracyjnych, niezbędne będzie uzyskanie akceptacji od Zamawiającego i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków rozwiązań projektowych zawartych w projekcie budowlanym, a także projekcie wykonawczym.
 - Wymagany minimalny okres gwarancji na wykonane roboty (materiały i robociznę) wynosi 24 miesiące od dnia odebrania przez Zamawiającego robót budowlanych i podpisania (bez uwag) protokołu końcowego. Okres gwarancji wynikał będzie z zadeklarowanego w formularzu oferty okresu gwarancji (w miesiącach).
 - Wskazane jest, aby Wykonawca przed złożeniem oferty przeprowadził wizję lokalną i szczegółowo zapoznał się z terenem inwestycji.