Warszawa 2023

**KONCEPCJA PROJEKTOWA**

**Nazwa zadania:** REWITALIZACJA PRZESTRZENI PUBLICZNEJ PRZY ULICACH: ZŁOTYCH KŁOSÓW - PTASIEJ - PAPIEŻA JP II I ZESPOŁU OŚWIATOWEGO W MIKOŁAJKACH

**Lokalizacja:** ZESPÓŁ OŚWIATOWY W MIKOŁAJKACH  
ul. Papieża Jana Pawła II 7, 11-730 Mikołajki

**Zamawiający:** URZĄD MIASTA I GMINY W MIKOŁAJKACH   
ul. Kolejowa 7, 11-730 Mikołajki

**Opracował:** KAPS ARCHITEKCI sp. z o.o.  
al. Wojska Polskiego 41 lok. 47, 01-503 Warszawa

**Nazwy i kody zawarto na stronie 2**

**Spis zawartości zawarto na stronie 3**

**Nazwy i kody CVP przedmiotu zamówienia:**

**45000000-7 Roboty budowlane**

- **45100000-8 Przygotowanie terenu pod budowę**

- - 45110000-1 Roboty w zakresie burzenia i rozbiórki obiektów budowlanych; roboty ziemne

- - - 45111000-8 Roboty w zakresie burzenia, roboty ziemne

- - - 45112000-5 Roboty w zakresie usuwania gleby

- - - 45113000-2 Roboty na placu budowy

- - 45120000-4 Próbne wiercenia i wykopy

- **45200000-9 Roboty budowlane w zakresie wznoszenia kompletnych obiektów budowlanych lub ich części oraz roboty w zakresie inżynierii lądowej i wodnej**

- - 45210000-2 Roboty budowlane w zakresie budynków

- - - 45212000-6 Roboty budowlane w zakresie budowy wypoczynkowych, sportowych, kulturalnych, hotelowych i restauracyjnych obiektów budowlanych

- - - - 45212100-7 Roboty budowlane w zakresie obiektów wypoczynkowych

- - - - - 45212140-9 Obiekty rekreacyjne

- - - - - 45212180-1 Roboty budowlane w zakresie kas biletowych

- - - - 45212200-8 Roboty budowlane w zakresie budowy obiektów sportowych

- - - - - 45212220-4 Roboty budowlane związane z wielofunkcyjnymi obiektami sportowymi

- - - - - 45212230-7 Instalowanie szatni

- - - 45212400-0 Budynki hotelowe i restauracyjne

- - - - 45212420-6 Roboty budowlane w zakresie budowy restauracji i podobnych obiektów

- - - 45214000-0 Roboty budowlane w zakresie budowy obiektów budowlanych związanych z edukacją i badaniami

- - - - 45214200-2 Roboty budowlane w zakresie budowy obiektów budowlanych związanych ze szkolnictwem

- - 45220000-5 Roboty inżynieryjne i budowlane

- - 45230000-8 Roboty budowlane w zakresie budowy rurociągów, linii komunikacyjnych i elektroenergetycznych, autostrad, dróg, lotnisk i kolei; wyrównywanie terenu

- - - 45232000-2 Roboty pomocnicze w zakresie rurociągów i kabli

- - - 45233000-9 Roboty w zakresie konstruowania, fundamentowania oraz wykonywania nawierzchni autostrad, dróg

- - - - 45233200-1 Roboty w zakresie różnych nawierzchni

- - - - 45233300-2 Fundamentowanie autostrad, dróg, ulic i ścieżek ruchu pieszego

- - - 45236000-0 Wyrównywanie terenu

- - - 45237000-7 Roboty budowlane w zakresie scen

- - 45240000-1 Budowa obiektów inżynierii wodnej

- **45300000-0 Roboty instalacyjne w budynkach**

- **45400000-1 Roboty wykończeniowe w zakresie obiektów budowlanych**

- **45500000-2 Wynajem maszyn i urządzeń wraz z obsługą operatorską do prowadzenia robót z zakresu budownictwa oraz inżynierii wodnej i lądowej**

**71000000-8 Usługi architektoniczne, budowlane, inżynieryjne i kontrolne**

- **71200000-0 Usługi architektoniczne i podobne**

- **71300000-1 Usługi inżynieryjne**

- **71400000-2 Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu**

- - 71420000-8 Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu

- **71500000-3 Usługi związane z budownictwem**

- - 71520000-9 Usługi nadzoru budowlanego

- - 71540000-5 Usługi zarządzania budową

**Spis zawartości**

[I. CZĘŚĆ OPISOWA 5](#_Toc143256088)

[**I.1. Cel sporządzenia opracowania 5**](#_Toc143256089)

[**I.2. Opis ogólny przedmiotu zamówienia 5**](#_Toc143256090)

[I.2.1. Charakterystyczne parametry 6](#_Toc143256091)

[I.2.2. Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia 6](#_Toc143256092)

[I.2.3. Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe 7](#_Toc143256093)

[I.2.4. Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe 8](#_Toc143256094)

[I.2.4.1. Układ komunikacyjny 8](#_Toc143256095)

[I.2.4.2. Strefa rekreacji 9](#_Toc143256096)

[I.2.4.3. Strefa przyszkolna 9](#_Toc143256097)

[I.2.4.4. Strefa stawu kąpielowego 10](#_Toc143256098)

[I.2.4.5. Siłownia miejska 10](#_Toc143256099)

[I.2.4.6. Wspólne sale przedszkola i żłobka 10](#_Toc143256100)

[I.3. **Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia** 10](#_Toc143256101)

[I.3.1. Strefa przyszkolna 10](#_Toc143256102)

[I.3.1.1. Podstrefa dla dzieci ze żłobka 10](#_Toc143256103)

[I.3.1.2. Podstrefa dla dzieci z przedszkola i klas I - II 10](#_Toc143256104)

[I.3.1.3. Podstrefa dla wszystkich uczniów, w szczególności klas IV – VIII 11](#_Toc143256105)

[I.3.1.4. Podstrefa obiektów sportowych 11](#_Toc143256106)

[I.3.2. Strefa rekreacyjno-parkowa dla mieszkańców pobliskich osiedli 11](#_Toc143256107)

[I.3.3. Obiekty kubaturowe – wspólne sale przedszkola i żłobka 11](#_Toc143256108)

[II. CZĘŚĆ INFORMACYJNA 13](#_Toc143256109)

[II.1. **Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów** 13](#_Toc143256110)

[II.2. **Oświadczenie zamawiającego potwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane** 13](#_Toc143256111)

[II.3. **Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem zamierzenia budowlanego** 13](#_Toc143256112)

[II.3.1. Ustawy 13](#_Toc143256113)

[II.3.2. Rozporządzenia i uchwały 14](#_Toc143256114)

[II.3.3. Normy 14](#_Toc143256115)

[II.4. **Inne informacje i dokumenty** 14](#_Toc143256116)

Wykaz ważniejszych definicji i skrótów użytych w tekście:

**Zamawiający** – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej obowiązana do stosowania ustawy o zamówieniach publicznych

**Wykonawca** – osoba fizyczna, osoba prawna albo jednostka organizacyjna nieposiadająca osobowości prawnej, która ubiega się o udzielenie zamówienia, złożyła ofertę lub zawarła umowę w sprawie zamówienia publicznego.

**Modernizacja** – robota budowlana będącą budową polegającą na wykonywaniu obiektu

budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego lub praca polegająca na montażu lub rozbiórce obiektu

**MPZP, plan** – obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu opracowania.

1. CZĘŚĆ OPISOWA
   1. Cel sporządzenia opracowania

Niniejsze opracowanie stanowi podstawę do sporządzenia Programu Funkcjonalno-Użytkowego oraz do ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych związanych z zagospodarowaniem terenu ograniczonego ulicami Złotych Kłosów, Ptasią i Papieża Jana Pawła II w Mikołajkach.

* 1. Opis ogólny przedmiotu zamówienia

Celem przedmiotu zamówienia jest rewitalizacja przestrzeni wokół istniejącego zespołu oświatowego, poprzez usprawnienie komunikacji pieszej i kołowej, przekształcenie nieużywanych obiektów oraz realizacja budowli rekreacyjnych przeznaczonych dla mieszkańców i turystów, uzupełniających i podnoszących standard istniejącej oferty usługowej. Założenie ma na celu pomoc w rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznych miasta, oraz zapewnienie alternatyw dla spędzania wolnego czasu przez mieszkańców i turystów.

Teren opracowania podzielono na obszary A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, B, C-1, C-2, D-1, D-2 i E (wg załączonej koncepcji). Możliwości w zakresie etapowania są następujące:

obszary A - w pierwszej kolejności, razem lub osobno.

obszar B - razem z obszarem A-1 lub dopiero po jego wykonaniu.

obszary C - razem lub osobno, ale razem z obszarami A-1 i B lub dopiero po ich wykonaniu.

obszary D - po zmianie zapisów miejscowego planu zagospodarowania terenu.

obszar E - po realizacji stadionu lekkoatletycznego z boiskiem piłkarskim (poza terenem opracowania; z racji na konieczność przeniesienia rozgrywek piłki nożnej odbywających się na istniejącym boisku).

Decyzja co do podziału zadania na określoną ilość etapów uzależniona będzie od uzyskanego finansowania i decyzji Zamawiającego. Podział na obszary opracowano w sposób umożliwiający maksymalną elastyczność w ustalaniu docelowego etapowania.

* + 1. Charakterystyczne parametry

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| poziom terenu istniejącego | m n.p.m. | 125,30÷132,30 |
| **powierzchnia obszaru opracowania** | **ha** | **7,787** |
| w tym powierzchnie: |  |  |
| istniejącej zabudowy niepodlegającej przekształceniom | ha | 0,528 |
| istniejącej zabudowy podlegającej przekształceniom | ha | 0,044 |
| projektowanej zabudowy | ha | 0,085 |
| projektowanych altan edukacyjnych | ha | 0,046 |
| utwardzona dróg i parkingów | ha | 0,604 |
| utwardzona chodników, alejek spacerowych, schodów terenowych | ha | 1,200 |
| utwardzona istniejących obiektów sportowych do zachowania | ha | 0,387 |
| utwardzona projektowanych obiektów sportowych i rekreacyjnych (bez basenów) | ha | 0,779 |
| trybun i amfiteatru | ha | 0,029 |
| tarasów i pomostów | ha | 0,227 |
| niecki otwartych basenów | ha | 0,164 |
| wodnego placu zabaw | ha | 0,034 |
| plaży | ha | 0,144 |
| ogrodów edukacyjnych | ha | 0,064 |
| zieleni urządzonej | ha | 3,005 |
| w tym: |  |  |
| powierzchnia do obsadzenia krzewami | ha | 0,600 |
| powierzchnia do obsadzenia bylinami i łąkami kwietnymi | ha | 1,000 |
| powierzchnia pasa drogowego podlegającego przekształceniom | ha | 0,819 |
| liczba drzew do nasadzenia (minimum) | szt. | 430 |
| liczba drzew do wycinki (minimum) | szt. | 40 |
| liczba ławek | szt. | 120 |
| liczba stojaków rowerowych | szt. | 75 |
| liczba miejsc postojowych dla samochodów | szt. | 182 |
| liczba miejsc postojowych dla autokarów | szt. | 1 |
| liczba przystanków autobusowych | szt. | 1 |
| kubatura zabudowy projektowanej | m3 | 9160 |
| kubatura zabudowy podlegającej przekształceniom | m3 | 2275 |
|  |  |  |

* + 1. **Aktualne uwarunkowania wykonania przedmiotu zamówienia**
* Teren otoczony jest ulicami miejskimi z wyjątkiem strony południowej, gdzie przebiega droga powiatowa oraz wschodu, gdzie znajduje się ciąg pieszy. Od strony północnej teren graniczy z przepompownią i zabudową jednorodzinną szeregową z wbudowanymi usługami, od strony północno-wschodniej z osiedlem mieszkaniowym, od stron wschodniej i północno-zachodniej z osiedlem domów jednorodzinnych, od strony południowej z terenami przemysłowo-usługowymi, parkingiem publicznym wykorzystywanym mi.in. przez pracowników Zespołu Oświatowego oraz niezagospodarowanym terenem przeznaczonym pod usługi sportu, a od strony zachodniej z kościołem rzymskokatolickim pw. św. Mikołaja.
* Z terenu opracowania wyłączono istniejącą zabudowę garażową, budynek usługowy przy ul. Złotych Kłosów 1 oraz budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Złotych Kłosów 1b (dalej „dom nauczyciela”, bezpośrednio przylegający do budynku przedszkola. Bez zmian na terenie opracowania pozostają ogródki przy „domu nauczyciela”, budynek szkoły (poza rampą terenową i skrzydła z nieużywaną kotłownią) i hali sportowej oraz orliki z boiskami do piłki nożnej, piłki ręcznej i koszykówki.
* Skrzydło techniczne Zespołu Oświatowego składa się z nowej kotłowni gazowej, niezagospodarowanych pomieszczeń po starej kotłowni, nieużytkowanego, ceglanego komina, garaży, pomieszczeń gospodarczych i magazynowych oraz stacji transformatorowej i agregatu. Do skrzydła przylega nieużytkowana rampa ziemna ograniczona ścianami żelbetowymi. Bryła budynku była przebudowywana i zatraciła m. in. oryginalne podziały okienne. Całość, z wyłączeniem nowej kotłowni, jest zaniedbana, ale ma potencjał do stworzenia atrakcyjnych wnętrz o charakterze industrialnym.
* Na terenie podlegającym przekształceniom znajdują się: dojazd do budynku Zespołu Oświatowego, plac manewrowy z miejscem postojowym dla autobusu szkolnego i autokarów, altana do gromadzenia odpadów, w większości wysłużone, częściowo nieużywane ciągi piesze i place przyszkolne, użytkowane korty tenisowe z zapleczem (w złym stanie technicznym), trawiaste boisko piłkarskie z trybunami i budynkiem zapleczowym, dwa nieużytkowane boiska, prowizoryczna droga dojazdowa do budynku „domu nauczyciela”, place zabaw żłobka i przedszkola na nawierzchni trawiastej, mini plac zabaw, sad z elementami rekreacyjnymi (obecnie w dzierżawie). Teren zielony (głównie trawy) porośnięty grupami drzew, nie posiadający ukształtowanej roślinności.
* Parkowanie odbywa się na miejscach niewyznaczonych, często w odległościach od okien czy placów zabaw niezgodnych z przepisami.
* Ogólny stan terenu jest zły lub umiarkowany. Na terenie objętym projektem należy przeprowadzić analizę dendrologiczną drzewostanu, aby określić stan istniejących drzew. W przypadku określenia drzew do wycięcia należy zwiększyć ilość nowych nasadzeń w proporcji 1:5.
* Teren lokalizacji inwestycji uzbrojony jest w czynne i nieczynne sieci: energii elektrycznej, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, deszczowe, gazowe i inne.
* Z przepompowni zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy inwestycji (ze zbiornika buforowego) wydobywają się odory. W skrajnych sytuacjach ich intensywność jest na tyle duża, że są one odczuwalne na chodniku po drugiej stronie ulicy Złotych Kłosów.
* Aktualnie teren jest w dużej części nieużytkowany.
* Roboty będą prowadzone wokół działających budynków i obiektów sportowych. Wykonawca winien przewidzieć etapowanie robót budowlanych zgodnie z wytycznymi Zamawiającego zawartymi w niniejszym opracowaniu. Prowadzenie robót, dostawy materiałów budowlanych, organizacja placu budowy winny być uzgodnione z Zamawiającym przed rozpoczęciem określonego etapu. Wszystkie prace powinny być wykonywane w taki sposób, aby zminimalizować zakłócenia podczas funkcjonowania budynków i terenów zielonych. Możliwe będzie wygrodzenie terenu inwestycji z zastrzeżeniem jednak konieczności wydzielenia stosownych przejść dla użytkowników funkcjonujących obiektów.
* Teren ani elementy zagospodarowania nie są objęte ochroną konserwatorską.
* Należy wykonać odpowiednie badania podłoża gruntowego na terenie inwestycji.
* Należy wykonać ekspertyzę stanu technicznego skrzydła kotłowni i projekt rozbiórki rampy.
* Do opracowania koncepcji projektowej nie była wykonywana inwentaryzacja zieleni i drzewostanu ani analiza dendrologiczna.
* Ilość podopiecznych Zespołu Oświatowego:
  + Żłobek – 25 podopiecznych,
  + Przedszkole – 136 podopiecznych,
  + Szkoła podstawowa, klasy I-III – 126 uczniów,
  + Szkoła podstawowa, klasy IV-VIII – 224 uczniów.
    1. **Ogólne właściwości funkcjonalno-użytkowe**

Obszar opracowania został podzielony na trzy strefy funkcjonalne o różnym przeznaczeniu:

* W strefie przyszkolnej grupującej żłobek, przedszkole i szkołę, wyodrębnione zostały obszary rekreacji dostosowane do wieku i charakteru użytkowników. Wyposażono je w szeroki zakres urządzeń i obiektów terenowych oraz świadomie ukształtowanych przestrzeni, których celem jest stworzenie dodatkowej przestrzeni dla życia szkoły i pobudzenie aktywności ruchowej w sposób zorganizowany i przemyślany jako uzupełnienie programów edukacyjnych.
* Strefę rekreacji jako otwarta i ogólnodostępna przestrzeń, przeznaczona dla wszystkich grup wiekowych zarówno mieszkańców jak i turystów, do aktywnego jak i biernego wypoczynku. Z dużą ilością nasadzeń, aby z lokalnych gatunków drzew stworzyć rozległy park wypoczynkowy, w którym w sposób swobodny użytkownicy mogliby spędzać aktywnie czas. Kręgosłupem założenia jest główna aleja parkowa przy której rozmieszczono obiekty sportowe i rekreacyjne, plac zabaw, strefy wyciszenia, elementy wodne, czy wybieg dla psów.
* Strefa obiektów sportowych i parku wodnego to zespół istniejących i projektowanych boisk i kortów oraz sezonowy zespół basenów i terenów rekreacyjnych. Strefy obiektów sportowych i parku wodnego mogą częściowo się przenikać. Park wodny umożliwiać będzie bezpieczne spędzanie wolnego czasu od wiosny do późnego lata, gdzie oprócz kąpieli wodnych i słonecznych będzie możliwość piknikowania i skorzystania z prostych usług gastronomicznych. Część sportowa ma również być wykorzystywana na potrzeby szkolnych zajęć wychowania fizycznego.

Przedmiot zamówienia zakłada uporządkowanie ulic, parkingów i dojść w powiązaniu z planowanymi funkcjami. Aby usprawnić ruch wyodrębniono strefy wejść i zlokalizowano przy nich parkingi. Główne obiekty kubaturowe otrzymały sprawne i funkcjonalne dojścia i dojazdy. Przede wszystkim zlokalizowano parking przy przedszkolu i obszerną zatokę parkingową dla autokarów szkolnych i samochodów dowożących dzieci do szkoły, która będzie działać w sposób bezpieczny i bezkolizyjny względem ruchu tranzytowego.

Na całym terenie opracowania należy zapewnić:

* należyte oświetlenie, dostosowane do poszczególnych funkcji i podkreślające charakter założenia.
* w dogodnych miejscach infrastrukturę gromadząca wodę deszczową i zapewniającą małą retencję poprzez odpowiedni sposób ukształtowania terenu i dobór odpowiedniej roślinności.
* przy wszystkich wejściach stojaki rowerowe.
* sieci uzbrojenia technicznego zapewniające odpowiednie funkcjonowanie założenia.
* elementy małej architektury nadające jednolity charakter całemu założeniu.
* urządzenia chroniące użytkowników i obiekty przed wandalizmem.
* instalację monitoringu.
  + 1. **Szczegółowe właściwości funkcjonalno-użytkowe** 
       1. Układ komunikacyjny

Koncepcja zagospodarowania w zakresie układu drogowego przewiduje wykonanie na nowo całej komunikacji wewnętrznej i zjazdów z otaczających ulic, wyznaczenie nowych przejść dla pieszych, wykonanie stanowisk postojowych na wschodnim odcinku ul Złotych Kłosów i doprowadzenie stanowisk na południowym odcinku ul. Ptasiej do zgodności z obowiązującymi przepisami.

Na dojazdy wewnętrzne składają się:

* Pętla autobusowa z przystankiem dla autobusu szkolnego, miejsce postojowe dla autokarów, stanowiska postojowe dla samochodów osób z niepełnosprawnościami (2 szt.) oraz standardowe stanowiska postojowe (16 szt.). Parking ten wraz z ogólnodostępnym parkingiem po drugiej stronie ul. Papieża Jana Pawła II powinien zaspokoić zapotrzebowanie szkoły podstawowej na miejsca parkingowe. Ruch pieszy z przystanku poprowadzony jest w pełni bezkolizyjnie w kierunku szkoły, a wiata przystankowa ochroni oczekujące dzieci przed niekorzystnymi warunkami atmosferycznymi.
* Parking dla przedszkola i żłobka w nowym kształcie pozwoli na powiększenie strefy przedszkolnej, zapewniając jednocześnie bezpieczne dojście do obu placówek. Na parking składają się 3 stanowiska postojowe dla samochodów osób z niepełnosprawnościami oraz 33 standardowe stanowiska postojowe. Droga dojazdowa do stanowisk postojowych została uformowana w pętlę, aby zapewnić płynność ruchu samochodów w porannym i popołudniowym szczycie. Parking w godzinach popołudniowych będzie służył użytkownikom siłowni miejskiej planowanej w pomieszczeniach starej kotłowni. Na osi zjazdu przeprowadzono aleję o wzmocnionej podbudowie umożliwiającą dojazd do zaplecza stołówki szkolnej oraz do pomieszczeń do gromadzenia odpadów (założono przeniesienie śmietnika z zewnętrznej altany do jednego z garaży w skrzydle kotłowni). Aleja będzie zabezpieczona przed wjazdem samochodów osobowych.
* Dojazd do wschodniego kompleksu garaży stanowić będzie zarazem dojazd dla zaopatrzenia istniejącego budynku usługowego i do projektowanej altany śmietnikowej dla tego obiektu.
* Dojazd do zachodniego kompleksu garaży i budynku mieszkalnego przy ul. Złotych Kłosów 1b (dalej „dom nauczyciela”) porządkuje istniejące połączenie drogowe wokół przepompowni, z przeniesieniem sięgacza parkingowego w stronę budynku przedszkolnego, aby w możliwie najmniejszym stopniu dzielił przestrzeń rekreacyjną. Zapewniono 26 stanowisk postojowych (w tym 1 dla samochodów osób z niepełnosprawnościami) oraz altanę śmietnikową.

Osią założenia z perspektywy pieszego jest parkowa aleja spacerowa (szerokości 4m, o podbudowie umożliwiającej przejazd niewielkiego pojazdu gospodarczego) łącząca wszystkie podstrefy rekreacyjne w jedną całość i okalająca tereny przyszkolne i park wodny. Aleję poprowadzono w taki sposób, aby kadrowała widoki na istniejącą wysoką zieleń. Dopuszcza się wykonanie alei spacerowej jako ciągu pieszo-rowerowego.

Głównymi założeniami koncepcji dla komunikacji pieszej oprócz utworzenia alei spacerowej było zmniejszenie odległości od przystanku szkolnego do wejść do szkoły podstawowej, z jednoczesnym zachowaniem wygodnego dojścia do przedszkola. Ciąg ten nie rozdziela już swoim przebiegiem strefy przyszkolnej, jak to dzieje się obecnie. Zapewniono też alternatywne dojście piesze do przedszkola od północy, od strony osiedla mieszkaniowego. Zachowano ogólnodostępne przejście pomiędzy terenem szkolnym a obiektami sportowymi. Dla schodów terenowych każdorazowo istnieje alternatywne dojście dla osób z niepełnosprawnościami i dojazd dla rowerzystów w postaci ramp terenowych.

* + - 1. Strefa rekreacji

Ogólnodostępna przestrzeń o charakterze parkowym, z dużą ilością nasadzeń rodzimej roślinności: drzew, krzewów, bylin i łąk kwietnych. Z wyjątkiem niskich ogrodzeń placu zabaw i wybiegu dla psów całość ma być pozbawiona ogrodzeń. Zapewniono też ogólnodostępne toalety we wschodniej części opracowania (na tyłach garaży), oraz ściankę do wykonywania murali. Strefa została podzielona na cztery podstrefy:

* strefa młodzieży zlokalizowana w pobliżu wejścia do szkoły podstawowej, zapewniająca szereg atrakcji sportowych: skatepark, street workout, boisko ćwiczeniowe do koszykówki (streetball), bulodromy (boiska do pentaque), tenis stołowy, pola do gier podwórkowych, pumptrack i miasteczko ruchu drogowego. W centrum strefy znajduje się plac wodny otoczony murkiem z siedziskami, na którym znajdzie się zdrój uliczny i zamgławiacze. Oprócz części parkowej strefę uzupełniają dwa skwery – przy głównym wejściu do szkoły i przy wejściu do przedszkola, żłobka i siłowni miejskiej.
* Strefa dzieci zlokalizowana pomiędzy terenem przedszkola i osiedlem mieszkaniowym przewiduje przede wszystkim plac zabaw z wydzielonymi strefami dla różnych grup wiekowych, zdrojem ulicznym i pergolą zapewniającą cień dla opiekunów. Plac oddzielono od ulic zazielenionymi pagórkami zapewniającymi założeniu bardziej kameralny charakter.
* Strefa seniora zlokalizowana przy „domu nauczyciela”, w pobliżu osiedla mieszkaniowego. Na tym terenie znajdzie się siłownia plenerowa, książkodzielnia, zdrój uliczny, park rzeźb oraz polana rekreacyjna z leżakami i hamakami. W strefie buforowej między tą podstrefą a osiedlem domów jednorodzinnych zlokalizowano wybieg dla psów, a całą strefę oddzielono od obiektów sportowych nasypem ziemnym obsadzonym np. gęstymi krzewami.
* Strefa spacerowa otaczająca teren parku wodnego stanowi uzupełniające miejsce rekreacji i przestrzeń pośrednią między komunikacją drogową a zamkniętym terenem kąpielowym. Na tym obszarze aleja spacerowa otacza tarasy przy basenach i z przewyższenia można obserwować całe założenie rekreacyjne.

*Ustępy publiczne – powierzchnia całkowita 170 m2, kubatura 680 m3*

*Altana śmietnikowa usługi – powierzchnia całkowita 20 m2, kubatura 80 m3*

*Altana śmietnikowa „domu nauczyciela” – powierzchnia całkowita 45 m2, kubatura 180 m3*

* + - 1. Strefa przyszkolna

Ogrodzona, dostępna wyłącznie na użytek zespołu oświatowego, podzielona na trzy podstrefy:

* strefa żłobka to przede wszystkim plac zabaw z częścią urządzoną i częścią bardziej „dziką” oraz możliwością urządzenia kuchni błotnej.
* strefa przedszkola i klas I-III składająca się części cichej, ogrodowej z dwoma altanami edukacyjnymi, przyszkolnym ogródkiem, sadem edukacyjnym oraz kącikiem relaksacyjnym umożliwiającym prowadzenie zajęć terapeutycznych i wyciszających z elementami sensorycznymi, części wejściowej ze zdrojem i zamgławiaczami bądź kurtyną wodną, oraz z rozbudowanego placu zabaw z możliwością wydzielenia części dla przedszkolaków i boiskiem do grupowych zajęć dla dzieci.
* strefa ogólnoszkolna i klas IV-VIII stanowiąca ogólnoszkolny dziedziniec, rodzaj agory umożliwiającej organizowania wydarzeń ogólnoszkolnych, teatralnych, muzycznych oraz spędzania czasu i spotkań w czasie pomiędzy zajęciami. W strefie mają znaleźć się – amfiteatr z niewielką sceną, miejsce do organizacji ognisk, altany edukacyjne, ogródek edukacyjny i mały ogród dendrologiczny. Założono, że osoby przebywające w tej strefie będą korzystać z istniejących toalet, do których wchodzi się od północnej strony hali sportowej.
  + - 1. Strefa obiektów sportowych i parku wodnego

Ogrodzona, podzielona na dwie podstrefy, z obiektem kubaturowym obsługującym obie strefy. Dokładny podział podstref i sposób ich połączenia należy do decyzji Zamawiającego.

* strefa obiektów sportowych oprócz dwóch istniejących orlików znajdą się tu kort do tenisa, boiska do siatkówki i badmintona, strefa ze stołami do tenisa stołowego, plac z urządzeniami do rozgrzewki oraz otwarty 6-torowy basen pływacki z możliwością podgrzewania wody. Całość uzupełni część rekreacyjna z wysoką zielenią i ławkami oraz trybuny dla orlika zlokalizowane na skarpie przy strefie szkolnej. W roku szkolnym w godzinach zajęć dostępna przede wszystkim na użytek zespołu oświatowego, a w wakacje, weekendy i popołudnia dostępna dla mieszkańców i turystów.
* strefa parku wodnego ogrodzona, dostępna w sezonie letnim. Podstawowym elementem założenia są dwa baseny – płytszy dla maluchów, z częścią brodzikową i częścią z atrakcjami wodnymi, w tym niską zjeżdżalnią oraz przylegający doń wodny plac zabaw (różnego rodzaju urządzenia tryskające w stonowanej kolorystyce, tryskacze z posadzki itp.) oraz basen z trzema strefami głębokości dla dorosłych i młodzieży (z nieco większą zjeżdżalnią, ścianą z minimalistycznym wodospadem i strefą jacuzzi). Jako uzupełnienie tej strefy możliwe jest umożliwienie korzystania z basenu pływackiego osobom odwiedzającym park wodny (do decyzji Zamawiającego). Wokół basenów rozległe tarasy rekreacyjne z plażami i trawiastą strefą piknikowo-grillową oraz „suchy” plac zabaw dla dzieci wykorzystujący skarpy jako podstawy pod zjeżdżalnie.
* Budynek obsługujący wykonany jako całoroczny, w części podziemnej umiejscowiona technologia basenów i zaplecze techniczne. Z kolei parter podzielony na dwie części połączone ażurowym zadaszeniem. W części zachodniej znajdzie się lokal gastronomiczny (kawiarnia i prosta gastronomia) oraz pomieszczenie do gromadzenia odpadów, a w części wschodniej kasy, szatnie, natryski, toalety, pomieszczenia socjalne i magazyn sprzętu sportowego. Na dachu zachodniej części będzie mieścił się urządzony taras z wejściem zewnętrznymi schodami.

Od strony skrzyżowania ulic Złotych Kłosów i T. Kościuszki najeży zapewnić dojazd gospodarczy do budynku obsługującego cały kompleks (w tym zaopatrzenie do lokalu gastronomicznego) oraz wjazd na rampę prowadząca na tarasy, przeprowadzony częściowo przez aleję spacerową.

*Budynek obsługujący - powierzchnia całkowita nadziemna 680 m2, powierzchnia całkowita podziemna 1300 m2, kubatura 7500 m3, powierzchnia zadaszenia zewnętrznego 370 m2, powierzchnia tarasu na dachu 310 m2*

* + - 1. Siłownia miejska

Zamknięta w istniejącej kubaturze starej kotłowni, ze strefą wejściową, szatniami, pomieszczeniem trenera, salą fitness, strefa ciężarów, orbitrekami, rowerami stacjonarnymi itp. Główne przestrzenie ćwiczeniowe na poziomie -1, z możliwością wykonania antresoli w głównym pomieszczeniu kotłowni. Wejście od strony otwartego, dziedzińca, przywrócenie oryginalnych wielkości okien i podziałów stolarki okiennej na północnej elewacji oraz usunięcie daszków, ganku i w miarę możliwości elementów technicznych z elewacji.

*powierzchnia całkowita 730 m2, kubatura 2275 m3 (z wyłączeniem istniejącego komina)*

* + - 1. Wspólne sale przedszkola i żłobka

Kubatura utworzona w miejsce niewykorzystywanej rampy i ewentualnie nadbudowaną nad istniejącymi pomieszczeniami technicznymi. Wejście z łącznika między szkołą a przedszkolem oraz z dziedzińca. Wewnątrz sala zabaw ruchowych dla przedszkola i żłobka i/lub sala do spotkań i występów szkolnych.

*powierzchnia całkowita 130 m2, kubatura 720 m3*

* 1. **Opis wymagań zamawiającego w stosunku do przedmiotu zamówienia**

Obszar musi być podzielony na dwie podstawowe strefy:

* + 1. Strefa przyszkolna

Ogrodzona, bez możliwości wstępu po zamknięciu obiektów. Podzielona na podstrefy (w tym wypadku przez podstrefy rozumiemy elementy, które powinny być ogrodzone):

* + - 1. Podstrefa dla dzieci ze żłobka
      2. Podstrefa dla dzieci z przedszkola i klas I - II
* Duży plac zabaw z pełną infrastrukturą do zabaw. Dodatkowo oprócz standardowych elementów placu, powinien zawierać elementy przygodowych/doświadczalnych placów zabaw, elementy edukacyjne, sensoryczne (wzrok, słuch, muzyka, koordynacja psychoruchowa, zabawy piaskiem i wodą itp.). Plac powinien tez zawierać ścieżkę zdrowia z elementami do zajęć sportowych i rekreacyjnych i być dodatkowo ogrodzony.
* Altany do prowadzenia zajęć edukacyjnych na świeżym powietrzu powinny być wyposażone w odpowiednią ilość stołów bądź ław umożliwiających prowadzenie zajęć dla grup do 30 osób.
* Kącik relaksacyjny powinien być przystosowany do prowadzenia różnego typu zajęć terapeutycznych oraz wyciszenia z elementami sensorycznymi. Może być wykonany w formie ogródka.
* Należy zwiększyć ilość zieleni wysokiej i wprowadzić elementy parku, z zachowaniem miejsc porośniętych trawą do rekreacji.
* Plac zabaw należy wyposażyć w dużą liczbę ławeczek oraz częściowe zadaszenie piaskownicy dające cień, ale umożliwiające dostanie się wody deszczowej do pola piaskownicy, aby zapobiec przesychaniu piasku. Dodatkowo należy zapewnić możliwość zamknięcia bądź nakrycia skrzyni piaskownicy na noc.
  + - 1. Podstrefa dla wszystkich uczniów, w szczególności klas IV – VIII
* Altany do prowadzenia zajęć edukacyjnych na świeżym powietrzu powinny być wyposażone w odpowiednią ilość stołów bądź ław umożliwiających prowadzenie zajęć dla grup do 30 osób.
* Strefa relaksacyjna powinna być przystosowany do prowadzenia różnego typu zajęć terapeutycznych oraz wyciszenia z elementami sensorycznymi.
* Przyszkolny ogródek jako miejsce do zajęć przyrodniczych, ekologicznych, ogrodniczych czy nawet geograficznych wyposażony w stację meteorologiczną i inne elementy edukacyjne.
* Nasadzenia drzew pozwalające urządzić mały ogród dendrologiczny.
* Plac z elementami do rekreacji tj. zabawy ruchowe dla młodzieży, elementy parku linowego oraz z grami plenerowymi np. szachami, klasami.
* Mała scena do organizacji małych koncertów młodzieżowych, akademii szkolnych itp.
  + - 1. Podstrefa obiektów sportowych
* Plac z elementami do ćwiczeń sportowych – siłownia plenerowa.
* Otwarty basen ma być przeznaczony do nauki pływania, z podgrzewaniem wody (użytkowany od maja do października), ewentualnie obok basenu mini wodny placyk zabaw dla maluchów (z założenia ma służyć tylko szkole).
  + 1. Strefa rekreacyjno-parkowa dla mieszkańców pobliskich osiedli
* W strefie seniora należy zapewnić dużą liczbę ławek, ławki ze stolikami do szachów oraz zadbać o stworzenie przestrzeni zacienionych.
* Należy przewidzieć miejsca dla spotkań młodzieży (np. kaskadowe ławki).
* Skatepark dostosowany do deskorolek, hulajnóg, rowerów.
* Do ustalenia lokalizacja miejsca na lodowisko, np. rozkładane ze sztucznej nawierzchni na sezon zimowy.
* Należy zapewnić odpowiednią liczbę koszy na odpadki.
  + 1. Obiekty kubaturowe – wspólne sale przedszkola i żłobka

W miarę możliwości technicznych należałoby zapewnić przestronne pomieszczenia dla przedszkola i żłobka z dostępem dla osób z niepełnosprawnościami, takie jak:

* sala zabaw ruchowych i sensorycznych.
* sala do spotkań i występów szkolnych, z wyposażeniem multimedialnym.

Projekt musi pozwalać realizować inwestycję w sposób kilkuetapowy, bez potrzeby naruszania terenów już zagospodarowanych podczas wykonywania kolejnych etapów. Należy uporządkować sposób gromadzenia odpadów, aby wyeliminować wolnostojące kontenery – zarówno z istniejącego podjazdu dla autokarów, jak i ze strefy sportowej.

1. **CZĘŚĆ INFORMACYJNA** 
   1. **Dokumenty potwierdzające zgodność zamierzenia budowlanego z wymaganiami wynikającymi z odrębnych przepisów**

Teren lokalizacji założenia (z wyjątkiem zjazdów na ww. drogę powiatową) jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego: **„części miasta Mikołajki na wschód od ulicy Papieża Jana Pawła II”** (uchwała nr XXIV/33/2021 Rady Miejskiej w Mikołajkach z dnia 12 maja 2021 r.). Opracowywane założenie odbiega od założeń planu w zakresie:

* + Lokalizacji terenów zieleni parkowej oraz ogólnodostępnego placu zabaw na obszarze zabudowy jednorodzinnej z usługami MNU.11 oraz MNU.12 (obszar D-2) – przy czym zapisy planu dopuszczają zieleń urządzoną jako tymczasowy sposób zagospodarowania.
  + Lokalizacji ustępów publicznych i fragmentu toru dla BMX-ów (pumptrack) na terenie G.02 (obszar D-1).
  + Przebiegu drogi dojazdowej do garaży i budynku mieszkalnego wraz z parkingami wykraczającego poza teren KPJ.04 i wkraczającej częściowo na tereny UP.04 oraz U.04. Stanowiska postojowe wkraczają na ustaloną w planie strefę zieleni komponowanej (obszar E).
  + Przebiegu przedłużenia ulicy Złotych Kłosów (łącznik z ulicą Księdza Jerzego Popiełuszki) wykraczającego poza teren KD.07 (obszar F).
  + Realizacji budynków z dachami płaskimi na terenie UP.04 (obszar F).

Uwaga: Zamawiający prowadzi procedurę zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) mającej na celu dostosowanie zapisów MPZP do możliwości zaprojektowania i wykonania przedmiotowego zamierzenia budowlanego. Planowany termin uchwalenia zmian MPZP – maj 2024r.

* 1. **Oświadczenie zamawiającego potwierdzające jego prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane**

Teren przeznaczony pod lokalizację przedmiotu zamówienia zlokalizowany jest w pobliżu ścisłego centrum miasta Mikołajek. Działki objęte zakresem projektowym: 296/9, 346/26, 346/39, 346/68, 346/76, 346/77, 346/78, 346/80, 348/4, 348/16, 348/17, 348/19, 348/20, 348/21, 348/22, 348/23, 348/24, 348/25, 348/26, 348/27, 348/28, 348/29, 348/30, 348/31, 348/32, 348/33, 348/34, 348/35, 348/37, 348/38, 348/39, 348/40, 348/42, 348/43, 348/44, 348/45, 348/46, 348/47, 348/49, 349/43, 349/44, 349/45, 349/46, 349/47, 349/48, 349/49, 349/50, 349/51, 349/52, 349/53, 349/54, 349/55, 349/56, 349/57, 349/58, 349/59, 349/60, 349/72, 349/74, 349/75, 377/2, oraz część działek 290/22, 346/53, 346/74, 346/75, 346/79, 346/69, 347, 349/14, 349/17, 349/66, 349/68, 350/25, 366, 376.

Właścicielem działek jest Gmina Miejska Mikołajki, a wykonawcą prawa własności Burmistrz Miasta Mikołajki, z wyjątkiem działki 366 (droga powiatowa), dla której konieczne jest uzyskanie stosownych uzgodnień do sytuowana zjazdów z zatoki dla autobusów stanowiącej jednocześnie parking przyszkolny.

Na pisemny wniosek wykonawcy Zamawiający wyda oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane (zgodnie z aktualnym brzmieniem wzoru takiego oświadczenia).

* 1. **Przepisy prawne i normy związane z projektowaniem zamierzenia budowlanego**
     1. Ustawy
* Ustawa z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (Dz.U.2023. poz. 682 tj. z dnia 2023.04.12).
* Ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U.2022 poz. 2057 tj. z dnia 2022.10.06)
* Ustawa z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz.U.2015.1483 tj. z dnia 2015.09.29)
* Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o wyrobach budowlanych (Dz.U.2021.1213 tj. z dnia 2021.07.05)
* Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2023 poz. 1336 tj. z dnia 2023.07.13)
* Ustawa z dnia 11 września 2019 r. - Prawo zamówień publicznych (Dz.U.2023 poz. 1605 tj. z dnia 2023.08.14) oraz przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionej ustawy
* Ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz.U.2022 poz. 2240 tj. z dnia 2022.11.03)
  + 1. Rozporządzenia i uchwały
* Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26.09.1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. z 2003r. nr 169, poz.1650 tj. z dnia 2003.09.29)
* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2022, poz. 1225 tj. z dnia 2022.06.09)
* 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 (Dz.U.2021 poz. 2454 t.j. z dnia 2021.12.29)
* Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2023 poz. 822 z dnia 2023.04.28)
* Rozporządzenie Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2022 poz. 1679 tj. z dnia 2022.08.10)
* Rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 2 grudnia 2015r.w sprawie uzgodnienia projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej (Dz.U.2022 poz. 2057)
* Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn. 23.06.2003 r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz.U.2003 nr 120 poz. 1126)
  + 1. Normy

Normy przywołane jako obowiązujące w powyższych rozporządzenia, a w szczególności normy zawarte w zał. 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przy czym normy przywołane w rozporządzeniach nie stanowią zbioru zamkniętego. Odpowiednio do potrzeb projektu wykonawcy dopuszcza się powołanie dodatkowych przepisów, norm oraz innych uregulowań wynikających z bieżącego stanu wiedzy technicznej.

* 1. **Inne informacje i dokumenty**

W formie załącznika dołączono koncepcję architektoniczno-urbanistyczną dla obszaru opracowania.