

## CENTRALNY OŚRODEK SPORTU OŚRODEK PRZYGOTOWAŃ OLIMPIJSKICH W SPAŁA

---

### OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

---

#### OPRACOWANIE PLANU REWITALIZACJI PARKU MISTRZÓW SPORTU

w Centralnym Ośrodku Sportu – Ośrodku Przygotowań Olimpijskich w Spale

<b>Zamawiający:</b>	Centralny Ośrodek Sportu – Ośrodek Przygotowań Olimpijskich w Spale (COS OPO Spała)
<b>Lokalizacja:</b>	Spała, gmina Inowódz, powiat tomaszowski, województwo łódzkie
<b>Rok opracowania:</b>	2026

## 1. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### 1.1. Podstawa prawna

Niniejszy Opis Przedmiotu Zamówienia (zwany dalej: OPZ) został sporządzony **bez zastosowania rygorów** ustawy z dnia 11 września 2019r. Prawo zamówień publicznych, tj. na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 1) ustawy, który stanowi, iż ustawę stosuje się do udzielania zamówień klasycznych oraz organizowania konkursów, których wartość jest równa lub przekracza kwotę 170 000,00 złotych.

### 1.2. Dane Zamawiającego

<b>Nazwa:</b>	Centralny Ośrodek Sportu – Ośrodek Przygotowań Olimpijskich w Spale (COS OPO Spała)
<b>Adres:</b>	Spała, Al.Prezydenta I.Mościckiego 6, 97-215 Inowódz
<b>NIP:</b>	
<b>Regon:</b>	
<b>Kontakt:</b>	Piotr Gładysz, 607-511-345, <a href="mailto:Piotr.gladysz@cos.pl">Piotr.gladysz@cos.pl</a>

### 1.3. Słownik pojęć

Użyte w niniejszym OPZ określenia oznaczają:

- Zamawiający – Centralny Ośrodek Sportu – Ośrodek Przygotowań Olimpijskich w Spale;
- Wykonawca – podmiot, któremu zostanie udzielone zamówienie na realizację usług objętych niniejszym OPZ;
- Park – Park Mistrzów Sportu zlokalizowany na terenie COS OPO w Spale;
- Koncepcja – opracowanie graficzno-opisowe przedstawiające wariantowe propozycje zagospodarowania Parku;
- PZT – projekt zagospodarowania terenu w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego;
- Projekt wykonawczy – opracowanie techniczne uszczegóławiające projekt budowlany, stanowiące podstawę do wykonania robót budowlanych;
- Kosztorys inwestorski – opracowanie sporządzone zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r.

## 2. OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

### 2.1. Nazwa i rodzaj zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest wykonanie kompleksowej dokumentacji projektowej dla zadania pn.: **Rewitalizacja Parku Mistrzów Sportu w COS OPO w Spale.**

Zamówienie obejmuje wykonanie dokumentacji na wszystkich etapach projektowych – od koncepcji poprzez projekt zagospodarowania terenu i projekty wykonawcze, aż po kosztorys inwestorski.

## 2.2. Kod Wspólnego Słownika Zamówień (CPV)

71220000-6	Usługi projektowania architektonicznego (główny)
71240000-2	Usługi architektoniczne, inżynierska i planowania
71320000-7	Usługi inżynierska w zakresie projektowania
71420000-8	Architektoniczne usługi zagospodarowania terenu
71221000-3	Usługi architektoniczne w zakresie obiektów budowlanych

## 2.3. Lokalizacja i charakterystyka obiektu

Park Mistrzów Sportu zlokalizowany jest na terenie Centralnego Ośrodka Sportu – Ośrodka Przygotowań Olimpijskich w Spale, w obszarze leśnym o powierzchni ok. 3,5 ha. Park powstał w 2003 roku.

Ogólna charakterystyka istniejących elementów Parku:

- Panteon Olimpijski z tablicą upamiętniającą Polski team lekkoatletyczny z lat 60. XX wieku;
- aleje spacerowe z nawierzchnią żużlową i drewnianymi obrzeżami;
- drewniane tablice informacyjne upamiętniające kolejne igrzyska olimpijskie i osiągnięcia reprezentantów Polski;
- tablice i alejki dedykowane różnym dyscyplinom sportu (m.in. aleja siatkarzy, aleja zapaśników);
- zadaszona wiata ok. 30 m<sup>2</sup> z punktem obsługi technicznej rowerów (wiata rowerowa);
- zadaszona wiata ok. 12 m<sup>2</sup> ogólnego przeznaczenia (wiata Grzybek);
- elementy zagospodarowania zieleni: rabaty krzewowe, nasadzenia drzew;
- urządzenia siłowni terenowej – 10 urządzeń;
- plac zabaw dla dzieci: zjeżdżalnia, karuzela, bujak;
- infrastruktura techniczna: instalacja nawodnienia terenu oraz oświetlenie;
- kamienny głaz z tablicą upamiętniającą Totalizator Sportowy.

## 2.4. Diagnoza problemów – stan istniejący

**Układ komunikacyjny i przestrzenny:**

- układ alejek spacerowych z 2003 r. nie jest kompatybilny z aktualnym układem infrastruktury drogowej w otoczeniu Parku;
- brak wyraźnej strefy głównego wejścia do Parku;
- większość alejek jest porośnięta chwastami, drewniane krawężniki uległy naturalnemu zużyciu;
- nadmiernie duża powierzchnia przy nieodpowiednim rozmieszczeniu elementów.

**Stan techniczny obiektów:**

- drewniana zabudowa przestrzenna Panteonu Olimpijskiego wykazuje znaczne zużycie naturalne (spróchnienie i zbutwienie drewna);
- tablice informacyjne mają przestarzałą formę – jednakowa wysokość ok. 110 cm, ustawione w jednej linii, stwarzają skojarzenia z formą cmentarną;
- instalacja nawodnienia terenu częściowo niesprawna i zdekompletowana;
- oświetlenie terenu przestarzałe, niepokrywające całości terenu spacerowego.

**Zieleń:**

- przerośnięte i zdziczałe krzewy;
- mało atrakcyjny gatunkowo zasób rabat krzewowych.

### 3. SZCZEGÓŁOWY ZAKRES PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

---

Przedmiot zamówienia realizowany będzie w następujących etapach:

#### **Etap I – Wstępna koncepcja zagospodarowania Parku (dwa warianty)**

Zamawiający przewiduje rewitalizację terenu Parku o **powierzchni ok. 6200 m<sup>2</sup>** zgodnie z załączonym szkicem graficznym. Wykonawca opracuje dwa warianty wstępnej koncepcji zagospodarowania Parku Mistrzów Sportu, uwzględniające podział terenu na cztery strefy funkcjonalne:

- Strefa I – Panteon Olimpijski: zaprojektowanie nowej formy architektonicznej i przestrzennej Panteonu;
- Strefa II – Strefa informacyjna: tablice z historią Igrzysk Olimpijskich i osiągnięciami reprezentantów Polski;
- Strefa III – Strefa siłowni terenowej: skonsolidowanie (przeniesienie) urządzeń siłowni;
- Strefa IV – Plac zabaw dla dzieci: wydzielony, ogrodzony obszar z zachowaniem obecnych i dodaniem nowych urządzeń.

Każdy wariant koncepcyjny powinien zawierać:

- część graficzną: plan zagospodarowania terenu w skali 1:500 lub 1:1000, wizualizacje 3D (min. 4 ujęcia);
- część opisową: opis przyjętych rozwiązań, wstępną ocenę kosztów, analizę porównawczą wariantów;
- propozycję koncepcji informacyjnej: tematykę, formę i rozmieszczenie tablic, ewentualny kiosk multimedialny.

Zamawiający dokona wyboru wariantu w terminie do 7 dni od daty jego przekazania.

#### **Etap II – Projekt zagospodarowania Parku**

Na podstawie wybranego wariantu Wykonawca opracuje pełną dokumentację obejmującą:

- szczegółowy plan zagospodarowania ze strefami funkcjonalnymi i układem komunikacyjnym;
- nową strefę głównego wejścia do Parku wraz z układem ścieżek;

- modernizację Panteonu Olimpijskiego z nową formą zabudowy przestrzennej;
- instalację informacyjną – tablice informacyjne, główna tablica-legenda (mapa Parku), ewentualny kiosk multimedialny;
- zagospodarowanie zieleni: usunięcie wybranych klombów, przycinka i pielęgnacja sanitarna drzew, nowe nasadzenia, trawniki;
- skonsolidowanie urządzeń siłowni terenowej w jednej strefie;
- wygrodzenie placu zabaw z nowymi urządzeniami (np. mini-park linowy);
- renowację wiaty rowerowej i wiaty Grzybek;
- modernizację instalacji nawodnienia i oświetlenia terenu;
- przeniesienie kamienia z tablicą Totalizatora Sportowego w bardziej wyeksponowane miejsce;
- dobór elementów małej architektury: ławki, kosze na odpady.

### **Etap III – Projekty wykonawcze**

Wykonawca opracuje projekty wykonawcze dla wszystkich branż i elementów Parku, stanowiące podstawę do realizacji robót budowlanych:

- projekt układu komunikacyjnego (ścieżki, alejki, strefa wejściowa) – branża drogowa;
- projekt obiektów małej architektury (wiaty, elementy Panteonu, ogrodzenie placu zabaw);
- projekt urządzeń siłowni terenowej i placu zabaw;
- projekt instalacji nawodnienia terenu (modernizacja i rozbudowa);
- projekt instalacji oświetlenia terenu (modernizacja i rozbudowa);
- projekt zagospodarowania zieleni (nasadzenia, trawniki);
- projekt systemu informacji wizualnej (tablice, kiosk multimedialny);
- projekt małej architektury (ławki, kosze, inne elementy wyposażenia).

Dopuszcza się połączenie w jednym opracowaniu kilku z ww. projektów.

### **Etap IV – Szczegółowy opis zamówienia dla elementów wyposażenia**

Wykonawca opracuje szczegółowe opisy zamówienia (specyfikacje techniczne) dla wszystkich elementów wyposażenia Parku, w szczególności:

- tablic informacyjnych (materiał, technologia wykonania, treść, forma graficzna – wytyczne);
- urządzeń placu zabaw, w tym mini-parku linowego;
- elementów małej architektury (ławki, kosze, stojaki rowerowe);
- roślinności – specyfikacja gatunkowa nasadzeń;
- kiosku multimedialnego (jeśli realizacja zostanie przewidziana),
- oprav oświetleniowych i instalacji nawodnienia.

### **Etap V – Kosztorys inwestorski**

Wykonawca opracuje:

- kosztorys inwestorski dla całego zakresu robót budowlanych, sporządzony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 maja 2004 r. (Dz. U. Nr 130, poz. 1389);
- przedmiary robót dla wszystkich branż.

## 4. WYMAGANIA DOTYCZĄCE DOKUMENTACJI PROJEKTOWEJ

### 4.1. Wymagania ogólne

- Dokumentacja projektowa musi być kompletna i wyczerpująca, umożliwiającą przeprowadzenie postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na roboty budowlane zgodnie z ustawą Pzp.
- Przedmiot zamówienia należy opisać w sposób jednoznaczny i wyczerpujący, za pomocą dostatecznie dokładnych i zrozumiałych określeń.
- Dokumentacja nie może opisywać przedmiotu zamówienia przez wskazanie znaków towarowych lub pochodzenia, z wyjątkiem przypadków dopuszczonych przepisami, z dodaniem wyrazów lub równoważny (art. 99 ust. 5 ustawy Pzp).
- W przypadku użycia norm i specyfikacji technicznych dokumentacja musi wskazywać na ich opcjonalny charakter zgodnie z art. 101 ustawy Pzp.

### 4.2. Forma i liczba egzemplarzy

<b>Wstępna koncepcja (2 warianty)</b>	2 egz. papierowe + wersja elektroniczna (PDF, DWG/DXF)
<b>Koncepcja zagospodarowania</b>	2 egz. papierowe + wersja elektroniczna (PDF, DWG/DXF)
<b>Projekt zagospodarowania terenu (PZT)</b>	2 egz. papierowe + wersja elektroniczna (PDF, DWG/DXF)
<b>Projekty wykonawcze (wszystkie branże)</b>	2 egz. papierowe + wersja elektroniczna (PDF, DWG/DXF)
<b>Szczegółowe opisy zamówienia</b>	2 egz. papierowe + wersja elektroniczna (PDF, DOCX)
<b>Kosztorys inwestorski i przedmiary</b>	1 egz. papierowy + wersja elektroniczna (PDF, ATH)

### 4.3. Wymagania szczegółowe

- Dokumentacja musi spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- Rysunki projektowe należy sporządzić na aktualnych mapach do celów projektowych, pozyskanych przez Wykonawcę.
- Wizualizacje 3D należy wykonać w oprogramowaniu umożliwiającym realistyczne odwzorowanie projektowanej przestrzeni.
- Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia wymagań dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami (ustawa z dnia 19 lipca 2019 r.).

## 5. WYMAGANIA WOBEC WYKONAWCY

### 5.1. Kwalifikacje i doświadczenie

Zamawiający wymaga, aby Wykonawca dysponował:

- doświadczeniem w projektowaniu zagospodarowania terenów zielonych – min. 2 zrealizowane projekty o podobnym charakterze w ciągu ostatnich 5 lat.

## 6. WARUNKI REALIZACJI ZAMÓWIENIA

### 6.1. Terminy realizacji

<b>Etap I – Wstępna koncepcja (2 warianty)</b>	do 21 dni od daty podpisania umowy
<b>Całość dokumentacji:</b>	do 30 dni od pisemnej akceptacji wariantu przez Zamawiającego

Zamawiający zastrzega sobie prawo do weryfikacji i wnoszenia uwag do każdego etapu dokumentacji w terminie 7 dni od daty jej przekazania. Wykonawca zobowiązany jest do uwzględnienia uzasadnionych uwag w terminie 5 dni roboczych.

### 6.2. Prawa autorskie

Z chwilą odbioru dokumentacji i zapłaty wynagrodzenia Wykonawca przenosi na Zamawiającego autorskie prawa majątkowe do wszelkich opracowań powstałych w ramach realizacji przedmiotu zamówienia, na wszystkich polach eksploatacji niezbędnych do korzystania z dokumentacji projektowej, w tym do realizacji inwestycji na jej podstawie.

### 6.3. Nadzór autorski

Wykonawca zobowiązuje się do sprawowania nadzoru autorskiego w trakcie realizacji robót budowlanych wykonywanych na podstawie opracowanej dokumentacji, na warunkach odrębnie uzgodnionych z Zamawiającym.

### 6.4. Odpowiedzialność Wykonawcy

Wykonawca ponosi pełną odpowiedzialność za zgodność dokumentacji z obowiązującymi przepisami prawa, kompletność i poprawność merytoryczną opracowań oraz jakość i aktualność pozyskanych materiałów geodezyjnych.

Rękojmia za wady dokumentacji projektowej wynosi 5 lat od daty odbioru końcowego.

## 7. MATERIAŁY WYJŚCI OWE I WIZJA LOKALNA

Zamawiający udostępni Wykonawcy:

- dokumentację archiwalną Parku z 2003 r.

- możliwość przeprowadzenia wizji lokalnej terenu w uzgodnionym terminie.

Wykonawca jest zobowiązany do pozyskania we własnym zakresie i na własny koszt:

- map do celów projektowych;
- wszelkich niezbędnych opinii, uzgodnień i warunków technicznych;
- innych materiałów niezbędnych do prawidłowego wykonania dokumentacji.

Zamawiający rekomenduje przeprowadzenie wizji lokalnej przed złożeniem oferty.

## 8. WYMAGANIA W ZAKRESIE DOSTĘPNOŚCI I OCHRONY ŚRODOWISKA

---

### 8.1. Dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami

Dokumentacja projektowa powinna uwzględniać wymagania w zakresie dostępności dla osób ze szczególnymi potrzebami, wynikające z ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), w tym:

- dostępność ścieżek i alejek dla osób poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- odpowiednie oznakowanie (tablice informacyjne uwzględniające potrzeby osób niedowidzących);
- dostępność urządzeń siłowni terenowej dla osób z różnymi rodzajami niepełnosprawności.

### 8.2. Ochrona środowiska i zieleni

- Teren planowanej rewitalizacji nie jest objęty ochroną terenów oraz obiektów zabytkowych.
- Teren nie jest objęty ochroną terenów przyrodniczych.
- Projektowana inwestycja jest zgodna z Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r. poz. 82) w szczególności z Art. 3 ust. 2 oraz Art. 11 ust. 1.
- Obszar objęty opracowaniem nie zmieni przeznaczenia i nadal pozostanie użytkiem leśnym zgodnie z Ustawą o lasach (Dz. U. z 2024r. poz. 530) oraz Ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r. poz. 82).
- Plan rewitalizacji ma zapewnić:
  - ✓ ochronę istniejącego drzewostanu i ekosystemu leśnego;
  - ✓ stosowanie gatunków rodzimych odpowiednich dla strefy klimatycznej i warunków glebowych;
  - ✓ zasady zrównoważonego projektowania terenów zielonych;
  - ✓ wymagania ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
  - ✓ oświetlenie w technologii LED z ograniczeniem zanieczyszczenia światłem w obszarze leśnym.

## 9. INFORMACJE DODATKOWE

---

- Szczegółowe wymagania dotyczące treści i formy tablic informacyjnych zostaną ustalone przez Zamawiającego na etapie koncepcji.
- Decyzja o zastosowaniu kiosku multimedialnego zostanie podjęta na etapie akceptacji koncepcji zagospodarowania.
- Zakres prac przy wiatach obejmuje renowację istniejących obiektów; projekt może przewidywać ich rozbiórkę i odbudowę, jeśli wyniki oceny technicznej to uzasadnią.
- Kamienny głaz z tablicą Totalizatora Sportowego podlega zachowaniu i przeniesieniu – Wykonawca uwzględni ten element w dokumentacji.

## 10. ZAŁĄCZNIKI

---

- Mapa sytuacyjna z zaznaczeniem obszaru rewitalizacji Parku
- Materiał foto
- Dokumentacja Parku z 2003r.

— koniec dokumentu —