



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

WIR.271.63.2026

***Opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU)
na potrzeby postępowania w formule "zaprojektuj i wybuduj"
dla obiektu Hali Krytej Lodowiska oraz zagospodarowania terenu
w miejscowości Chełmiec, gm. Chełmiec
(znak sprawy: WIR.271.63.2026)***

ZATWIERDZIŁ:

/-/ Stanisław Kuzak
Wójt Gminy Chełmiec

Chełmiec, dnia 20 kwietnia 2026 r.

Urząd Gminy Chełmiec
ul. Papieska 2, 33-395 Chełmiec
tel. 18 548 02 10 fax 18 548 02 43
www.chelmiec.pl e-mail: gmina@chelmiec.pl

W związku z przetwarzaniem Państwa danych osobowych w korespondencji pisemnej/email, których zakres może zawierać: imię i nazwisko, adres, email, telefon, informujemy, że treść klauzuli informacyjnej z art. 13 RODO znajduje się w BIP Urzędu Gminy Chełmiec pod bezpośrednim linkiem: <https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.m.305860.rod.html>. Niniejsza wiadomość wraz z ew. załącznikami może zawierać informacje prawnie chronione. Ujawnienie tych informacji osobom trzecim lub nieuprawnione wykorzystanie ich do własnych celów jest zabronione. Jeśli nie jesteście Państwo adresatami tej wiadomości lub otrzymaliście ją omyłkowo, prosimy o usunięcie wszelkich kopii tej wiadomości oraz o powiadomienie o tym fakcie nadawcy wiadomości.



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

1. Przedmiot zapytania ofertowego

Postępowanie o wykonanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) to etap przygotowawczy dla przyszłego postępowania w formule "zaprojektuj i wybuduj" (art. 103 ust. 2 Pzp).

Przedmiotowe PFU ma precyzować wymagania techniczne, ekonomiczne i funkcjonalne inwestycji. Opracowanie musi być zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i obejmować m.in. zakres prac oraz wskaźniki powierzchniowo-kubaturowe

Zapytanie ofertowe obejmuje opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) na potrzeby postępowania w formule "zaprojektuj i wybuduj" dla obiektu Hali Krytej Lodowiska w miejscowości Chełmiec, w tym:

- a. Opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (dalej „PFU”) – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 roku 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) – Dalej „Rozporządzenie MRiT”, przy zastosowaniu najkorzystniejszych rozwiązań technicznych i ekonomicznych
- b. Oszacowanie wartości zamówienia realizowanego na podstawie PFU, poprzez określenie planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych;
- c. Przekazanie Zamawiającemu PFU w stanie kompletnym z punktu widzenia celu, któremu ma ona służyć, tj. wykorzystania PFU do opisu przedmiotu zamówienia w toku postępowania o udzielenie zamówienia publicznego w formule „zaprojektuj i wybuduj” realizowanego w reżimie ustawy Prawo zamówień publicznych z dnia 11 września 2019 r., ustalenia planowanych kosztów prac projektowych i robót budowlanych,
- d. opracowanie i pozyskanie materiałów wyjściowych koniecznych do wykonania zlecenia
- e. Wsparcie techniczne na etapie realizacji inwestycji w zakresie zgodności dokumentacji oraz realizowanych robót budowlanych, materiałów, technologii i innych z PFU. Wsparcie techniczne będzie wymagane do momentu zakończenia dokumentacji i uzyskania wszystkich ostatecznych niezbędnych decyzji.

2. Cel zapytania ofertowego

Celem zapytania ofertowego na opracowanie Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU) jest wyłonienie Wykonawcy, który przygotuje dokumentację niezbędną do opisu przedmiotu zamówienia w przyszłym postępowaniu na zaprojektowanie i wykonanie robót budowlanych (w formule „zaprojektuj i wybuduj”).

Na dokumentację składać ma się program funkcjonalno-użytkowy wraz z oszacowaniem kosztów prac projektowych i planowanych kosztów robót budowlanych określonych w przedmiotowym PFU (zbiorcze zestawienie kosztów). Opracowany program funkcjonalno-użytkowy musi być zgodne z rozporządzeniem 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.

Urząd Gminy Chełmiec
ul. Papieska 2, 33-395 Chełmiec
tel. 18 548 02 10 fax 18 548 02 43
www.chelmiec.pl e-mail: gmina@chelmiec.pl



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

3. Zakres podstawowych prac oraz założenia, które zostaną uwzględnione w PFU:

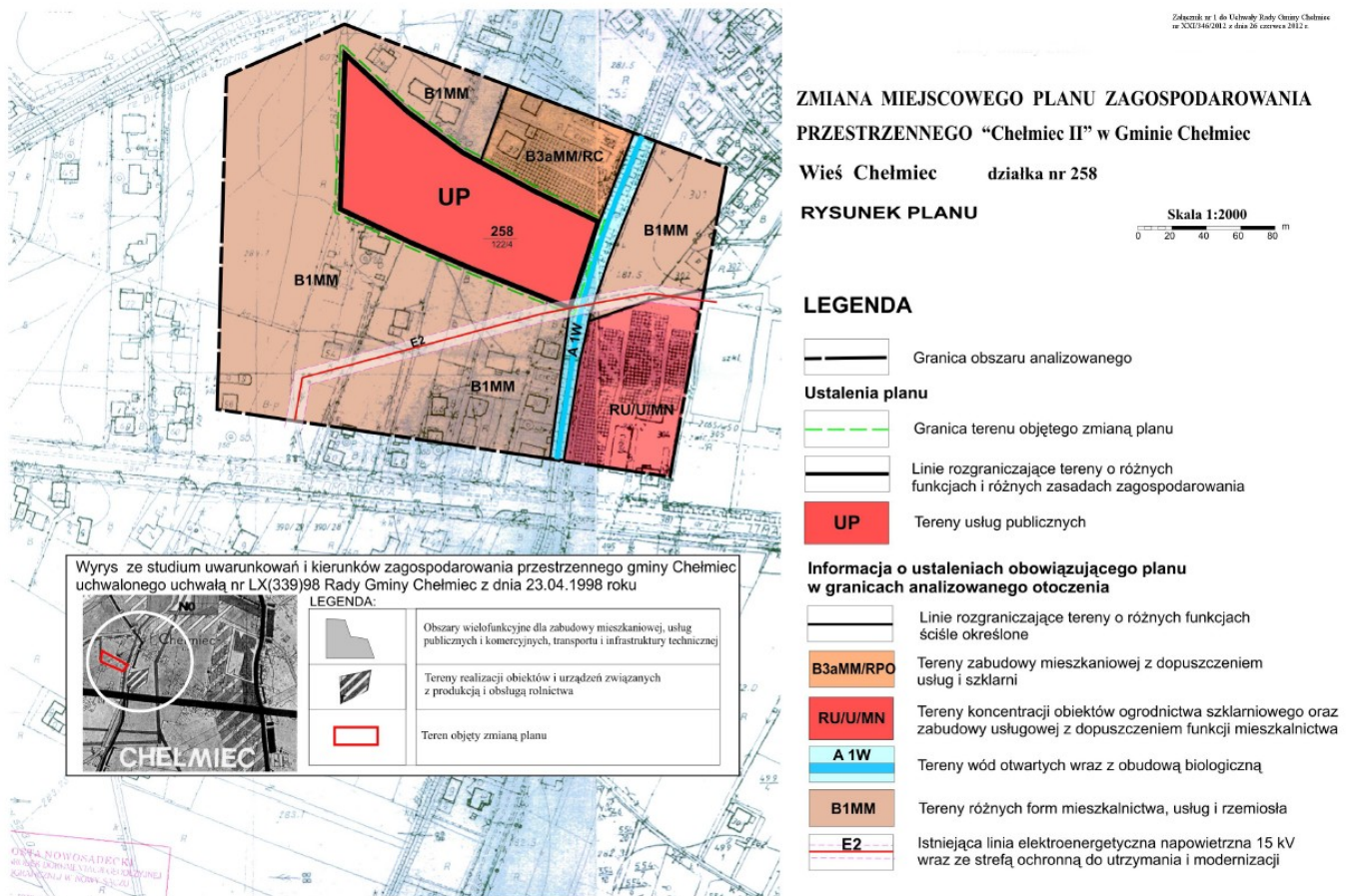
Zamawiający wymaga zaprojektowania zagospodarowania działki uwzględniając poniższe wymagania:

I. Stan istniejący

Inwestycja planowana na działce 258/2, jednostka ewidencyjna 121002_2 Chełmiec, Obręb ewidencyjny 0006, Chełmiec

Działka objęta opracowaniem leży w terenie **UP** – usługi publiczne, które w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego (MPZP) oznacza tereny **usług publicznych**.

Są to obszary przeznaczone na realizację celów publicznych, zaspokajających potrzeby społeczności lokalnej, niekomercyjne.





URZĄD GMINY CHEŁMIEC

Zdjęcia ukształtowania terenu:





URZĄD GMINY CHEŁMIEC

II. Docelowe zagospodarowanie działki

1. Obiekt areny całorocznej / lodowiska

- a. obiekt całoroczny, który powinien pełnić funkcję lodowiska w okresie zimowym oraz pozwolić na wykorzystanie przestrzeni wewnętrznej do organizacji wydarzeń o innym charakterze
- b. przewidywana maksymalna liczba osób: 200 ÷ 250
- c. konstrukcja obiektu. Elementy konstrukcji monolitycznej i modułowej.
W projektowanym obiekcie należy przewidzieć funkcje takie jak: zaplecze socjalno – techniczne oraz część hali lodowiska.
Zamawiający zainteresowany budową hali lodowiska/areny sportowej całorocznej z wykorzystaniem płyt warstwowych, co jest efektywnym energetycznie i szybkim rozwiązaniem. Płyty te (z rdzeniem poliuretanowym lub styropianowym) zapewniają doskonałą izolację, co pozwala utrzymać pożądane temperatury wewnątrz obiektu
Forma budynku dostosowana do wymogów określonych przez MPZP.
- d. kubatura budynku:
wymiar zewnętrzny ok. 40x50 m.b.
kubatura: 12 000 m³
- e. tafla lodowiska o pełnowymiarowym rozmiarze
 - wymiary przyjmuje się 35÷40 x20 m.b.
 - oznakowanie: Tafla podzielona jest na strefy za pomocą linii: niebieskich (strefy obronne/ataku) i czerwonej (linia środkowa).
 - band: Lodowisko otoczone jest bandami o wysokości od 1,17 m do 1,22 m, z możliwością demontażu w okresie letnim

Obiekt lodowiska powinien być wyposażony w:

- a. średnia tafla lodowiska 20x40 m (kameralny kształt lodowiska dla rekreacji, ślizgawek rodzinnych, nauki jazdy)
- b. szatnie zawodników z sanitariatami
- c. lobby wejściowe
- d. wypożyczalnię
- e. pomieszczenia socjalne/sanitariaty dla użytkowników
- f. pomieszczenia techniczne
- g. trybuny
- h. pomieszczenie kasy
- i. pomieszczenie wypożyczalni i zdawalni łyżew
- j. obiekt należy wyposażyć w instalacje: elektryczną wysokoprądową, elektryczną niskoprądową w tym kontrola dostępu i montażownia, wodną, kanalizacyjną, kanalizacji deszczowej, centralnego ogrzewania, wentylacji grawitacyjnej, klimatyzacji, instalacji gazowej



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

2. Boiska

W zależności od pozostałej przestrzeni po zaprojektowanym obiekcie, który jest kluczowy dla Inwestora należy zaplanować:

- a. boisko do padła o normatywnych wymiarach x 2
- b. boisko wielofunkcyjne (z tym do piłki ręcznej) lub mniejsze (koszykówka, siatkówka – klasyczny ORLIK)

3. Obiekty małej architektury

- a. na terenie działki należy uwzględnić budowę elementów małej architektury, tj. ławeczki, kosze na śmieci, stojaki rowerowe itp.
- b. na terenie przewiduje się instalację elementów placu zabaw (urządzenie wielofunkcyjne sprawnościowe, mniejsze elementy)

4. Zagospodarowanie terenu

- a. w otoczeniu budynku należy zaprojektować ciągi piesze prowadzące do wejścia na lodowisko oraz przyległe obiekty sportowe i małej architektury
- b. w otoczeniu budynku należy zaprojektować parking z odpowiednią ilością miejsc dla użytkowników obiektu
- c. należy uwzględnić plac manewrowy dla wozów bojowych
- d. należy uwzględnić zieleń urządzoną: nasadzenia drzew, krzewów, bylin i roślin wieloletnich, zieleńce, zieleń przyuliczną oraz zieleń izolacyjną: pasma zieleni oddzielające elementy zagospodarowania działki oraz obiekt od okolicznych budynków / posesji.

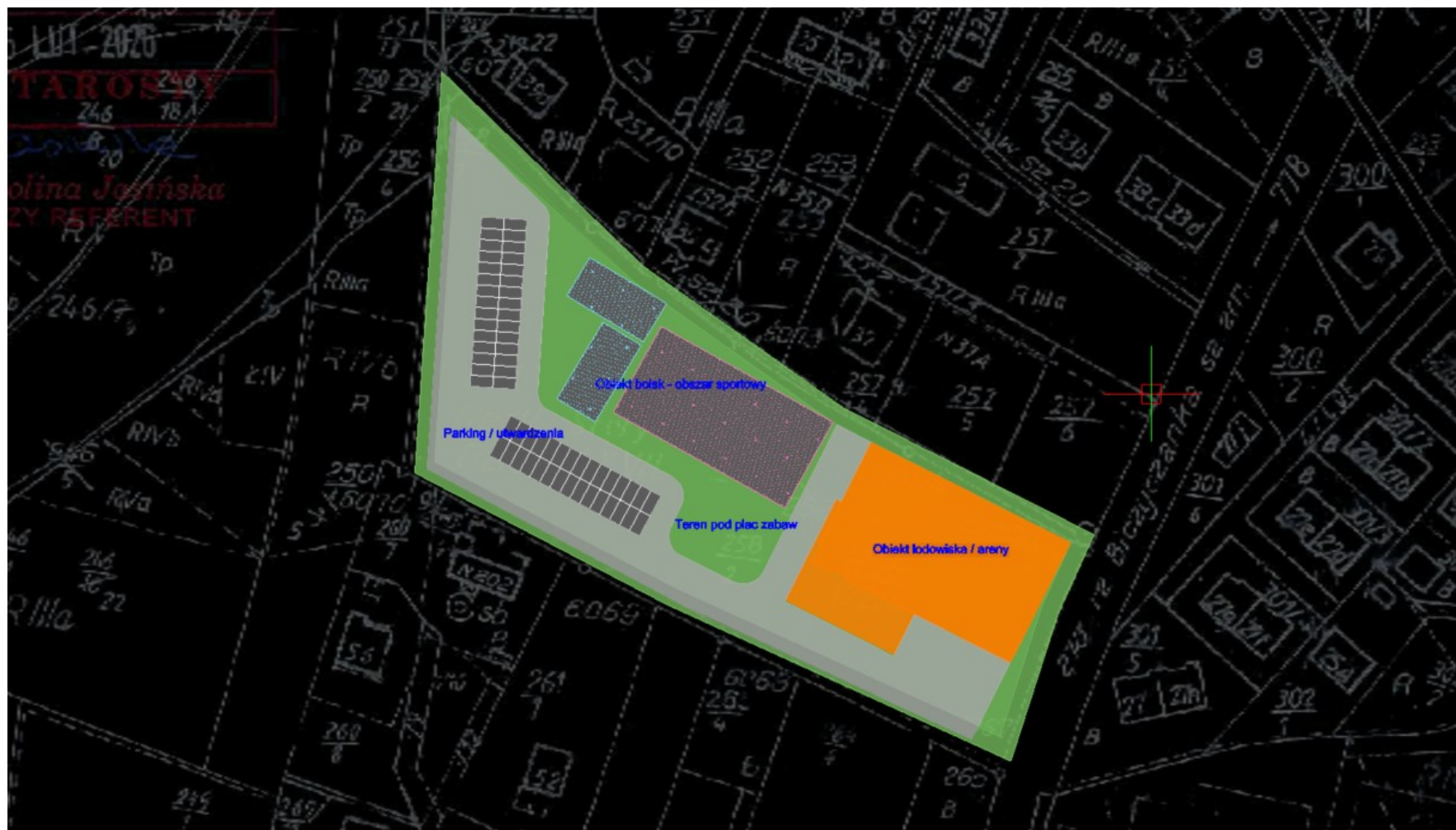
5. Niezbędna infrastruktura obiektu

- a. teren w całości uzbrojony w niezbędne w instalacje telekomunikacyjne
- b. wszystkie elementy i obiekty przewidziane w PFU z niezbędnymi instalacjami elektrycznymi
- c. należy uwzględnić wszystkie niezbędne media i sieci

6. Szkic proponowanej lokalizacji obiektów



URZĄD GMINY CHEŁMIEC



Urząd Gminy Chelmiec
ul. Papieska 2, 33-395 Chelmiec
tel. 18 548 02 10 fax 18 548 02 43
www.chelmiec.pl e-mail: gmina@chelmiec.pl

W związku z przetwarzaniem Państwa danych osobowych w korespondencji pisemnej/email, których zakres może zawierać: imię i nazwisko, adres, email, telefon, informujemy, że treść klauzuli informacyjnej z art. 13 RODO znajduje się w BIP Urzędu Gminy Chelmiec pod bezpośrednim linkiem: <https://bip.malopolska.pl/ugchelmiec.m.305860.rod.html>. Niniejsza wiadomość wraz z ew. załącznikami może zawierać informacje prawnie chronione. Ujawnienie tych informacji osobom trzecim lub nieuprawnione wykorzystanie ich do własnych celów jest zabronione. Jeśli nie jesteście Państwo adresatami tej wiadomości lub otrzymaliście ją omyłkowo, prosimy o usunięcie wszelkich kopii tej wiadomości oraz o powiadomienie o tym fakcie nadawcy wiadomości.



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

- III. Zakładany termin wykonania projektu budowlanego i wykonawczego na podstawie przedmiotowego PFU oraz uzyskanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę:
10 miesięcy od dnia podpisania umowy*.
- IV. Zakładany termin realizacji inwestycji (prace budowlane) i oddania do użytkowania:
20 miesięcy od dnia podpisania umowy*.

*dot. przyszłe postępowanie w formule „zaprojektuj i wybuduj” w oparciu o PFU przedmiotowego zapytania ofertowego

4. Obowiązki wykonawcy

1. Opracowanie programu funkcjonalno-użytkowego zgodnie rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 grudnia 2021 r. uwzględniając w szczególności zapisy §15-§19 ww rozporządzenia,
2. Opracowanie zbiorcze zestawienie kosztów z podziałem na poszczególne branże i zagospodarowanie terenu wraz z charakterystyką poszczególnych elementów (długość średnica, ilość, materiał),
3. Sporządzenie skutecznych materiałów do uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia (decyzję środowiskową lub decyzję o umorzeniu postępowania) – jeśli będzie konieczna
4. Uzyskanie materiałów wyjściowych do uzyskania opinii, uzgodnień,
5. Czynne uczestnictwo w postępowaniu przetargowym mającym na celu wyłonienie wykonawcy projektu oraz robót budowlanych poprzez odpowiedzi na pytania dodatkowe, udzielanie wyjaśnień oraz uzupełnień oraz dokonywanie korekt.
6. Osobiste uczestniczenie w spotkaniach odbywających się w siedzibie Zamawiającego celem przedstawienia i omówienia postępu prac w zakresie proponowanych w PFU rozwiązań i materiałów.

5. Wytyczne Zamawiającego

1. Wykonawca opisze w PFU szczegółowe wymagania dotyczące dokumentacji projektowej. Wykonując opracowanie projektowe Wykonawca nie może go opisywać poprzez wskazywanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, chyba że jest to uzasadnione specyfiką opracowania i Wykonawca nie może go opisać za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu towarzyszyć będą wyrazy „lub równoważny” (art. 99 ust. 5 ustawy - Prawo zamówień publicznych). W przypadku starań o dofinansowanie ze środków Unii Europejskiej podawanie nazw producentów lub nazw wyrobów konkretnych producentów traktowane jest przez organy kontrolne oraz instytucje zarządzające i pośredniczące jak naruszenie ustawy - Prawo zamówień publicznych, grożąc utratą co najmniej części dofinansowania.

Urząd Gminy Chełmiec
ul. Papieska 2, 33-395 Chełmiec
tel. 18 548 02 10 fax 18 548 02 43
www.chelmiec.pl e-mail: gmina@chelmiec.pl



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

2. Przed złożeniem oferty zaleca się przeprowadzenie wizji w terenie oraz zapoznanie się ze wszystkimi dostępnymi materiałami.
 3. Wszelkie analizy, obliczenia, badania, które będą niezbędne do opracowania kompletnej dokumentacji projektowej, Wykonawca zobowiązany jest wykonać bez dodatkowego wynagrodzenia i przekazać je do Zamawiającego (w ramach wynagrodzenia ryczałtowego).
 4. Dokumentację należy wykonać zgodnie z obowiązującymi (aktualny stan prawny) przepisami w tym techniczno-budowlanymi i polskimi normami, oraz zasadami wiedzy technicznej. Obiekty budowlane należy projektować tak, aby zapewnić optymalną ekonomiczność budowy z zastosowaniem nowoczesnych technologii robót i materiałów.
 5. Wykonawca w trakcie realizacji umowy ma obowiązek konsultowania z Zamawiającym danych do wyjściowych do projektowania, w tym uzgodnień branżowych oraz przedstawienia do zaopiniowania Zamawiającemu wszelkich założeń projektowych przed przekazaniem ich do dalszych uzgodnień.
 6. Wszelkie załączone kserokopie i odpisy: map, uzgodnień itp. winny posiadać potwierdzenie zgodności z oryginałem.
 7. Przedmiot zamówienia posłuży Zamawiającemu do ogłoszenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego na wykonanie w formule „zaprojektuj i wybuduj” zgodnie z przepisami ustawy PZP. Mając na uwadze pkt 7 dokumentacja wykonana na podstawie niniejszego zamówienia powinna być sporządzona zgodnie z art. 29 - 31 ustawy PZP.
- 6. W ramach przedmiotowego zadania inwestycyjnego Wykonawca opracowuje / uzyskuje**
1. Program funkcjonalno-użytkowy, który powinien być sporządzony zgodnie z Rozporządzeniem 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. 2021 poz. 2454) Rozdział 4 – Zakres i forma programu funkcjonalno-użytkowego § 15 do § 19.
 2. PFU będzie stanowić podstawę do opisu przedmiotu zamówienia zgodnie z art. 31 Ustawy Prawo Zamówień Publicznych, dlatego też Zamawiający wymaga, aby w opracowaniu nie przywoływać nazw własnych, producenta i innych utrudniających uczciwą konkurencję i powinna zostać opracowana zgodnie z zapisem art. 29, 30 oraz 31 ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1843.).
 3. Na podstawie PFU, zbiorcze zestawienie kosztów planowanej inwestycji zgodnie z wytycznymi zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 29 grudnia 2021 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 w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych, zależnych od zastosowanych materiałów, technologii i organizacji robót, określonych w programie funkcjonalno-użytkowym
 4. Formę i zakres kosztorysów należy uzgodnić z Zamawiającym



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

5. Wykonawca na poszczególnych etapach sporządzania dokumentacji w tym koncepcji do PFU musi uzyskać akceptację Zamawiającego w stosunku do formy, zawartości, rozwiązań projektowych, parametrów technicznych zastosowanych materiałów, itp.
6. Wykonawca zwróci szczególną uwagę na opis urządzeń i materiałów. Zamawiający nie dopuszcza dokonywania żadnego z opisów poprzez wskazanie znaków towarowych, patentów lub pochodzenia, chyba że będzie to uzasadnione specyfiką przedmiotu zamówienia i nie będzie istniała możliwość ww. opisów za pomocą dostatecznie dokładnych określeń, a wskazaniu takiemu będą towarzyszyć wyrazy „lub równoważny”. Wykonawca, w miarę możliwości, opisując urządzenia i materiały za pomocą norm, aprobat, specyfikacji technicznych, jest zobowiązany wskazać rozwiązania równoważne opisane w dokumentacji, bądź uzasadnić na piśmie niemożność wskazania rozwiązań równoważnych.
7. Przedmiot zamówienia posłuży Zamawiającemu do ogłoszenia postępowania o udzielenie zamówienia publicznego „zaprojektuj i wybuduj” zgodnie z przepisami ustawy PZP. W związku z powyższym dokumentacja wykonana na podstawie niniejszej umowy powinna być sporządzona zgodnie z ustawą PZP. Dokumentacja dla zamówienia „zaprojektuj i wybuduj” musi być sporządzona zgodnie z art. 99–103 ustawy PZP, opierając się na PFU, który precyzyjnie określa wymagania funkcjonalne, techniczne i użytkowe obiektu. Dokumentacja musi być jednoznaczna, wyczerpująca i umożliwiać wykonawcom wycenę, uwzględniając aktualne przepisy budowlane
8. Całość opracowania należy wykonać w ilości:
 - Wersja papierowa w 3 egzemplarzach oraz wersja elektroniczna na nośnikach CD/DVD,
 - Pliki tekstowe należy zapisać w formatach *.pdf i *.doc.
 - Pliki rysunkowe należy zapisać w formatach *.pdf, *.dgn, *.dwg.
 - Arkusze kalkulacyjne należy zapisać w formatach *.pdf i *.xls (Excel)Wersja elektroniczna opracowania będzie w pełni zgodna z wersją papierową.

7. W ramach realizacji zamówienia Zamawiający wymaga od Wykonawcy pozyskania, uzupełnienia i wykonania oraz zatwierdzenia we własnym zakresie:

1. Informacje z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w otoczeniu planowanego przebiegu inwestycji a także na obszarze wpływu planowanej inwestycji.
2. Wykonawca PFU przedstawi zakres inwestycji na aktualnych podkładach mapowych (aktualna mapa do celów projektowych - mapa elektroniczna, wektorowa) a w przypadku ich braku – wykona je.
3. Inwentaryzację uzbrojenia podziemnego i naziemnego na podstawie własnych pomiarów geodezyjnych i materiałów ze składnicy geodezyjnej oraz wywiadu branżowego u administratorów sieci
4. Uzgodnienia, opinie, stanowiska, pozwolenia, warunki i oceny, zgodnie z obowiązującymi przepisami
5. Po stronie Wykonawcy spoczywa uzyskanie warunków, które będą uzgadniane na etapie projektowym. Porozumienia, zgody lub pozwolenia oraz warunki techniczne i realizacyjne



URZĄD GMINY CHEŁMIEC

związane z przyłączeniem obiektu do / lub usunięciem kolizji z istniejącymi sieciami wodociągowymi, kanalizacyjnymi, ciepłymi, gazowymi, energetycznymi i teletechnicznymi oraz dróg samochodowych, kolejowych lub wodnych.

6. Do opracowania Programu Funkcjonalno-Użytkowego (PFU), w zakresie niezbędnym dla projektu (szczególnie w trybie "zaprojektuj i wybuduj"), należy zapewnić dokumentację określającą warunki gruntowo-wodne. Podstawą jest opinia geotechniczna (obowiązkowa dla każdej inwestycji), a w przypadku skomplikowanych warunków lub wyższych kategorii geotechnicznych (II i III) – dokumentacja geologiczno-inżynierska oraz hydrogeologiczna. Zakres dokumentacji w PFU (niezbędny dla projektu):
- opinia geotechniczna, określająca przydatność gruntów, warunki gruntowo-wodne oraz kategorię geotechniczną.
 - dokumentacja badań podłoża gruntowego, która zawiera wyniki odwiertów, sondowań i badań laboratoryjnych (np. PN-EN 1997-2 Geotest Sp. z oo).
 - Dokumentacja Geologiczno-Inżynierska (DGI): Konieczna przy II/III kategorii geotechnicznej, skomplikowanych warunkach (dolina rzeczna, szkody górnicze, nawodnienie); określa budowę geologiczną, wydzielone warstwy i prognozę zmian.
 - dokumentacja hydrogeologiczna wymagana, jeśli inwestycja narusza stosunki wodne lub wymaga ujęcia wód podziemnych.
 - projekt geotechniczny, który określa warunki posadowienia.

8. Wymagania dla projektu – między innymi:

1. Projekt powinien być wykonany na aktualnej mapie do celów projektowych w skali 1:500;
2. Zamawiający wymaga, aby PFU był:
 - merytorycznie i formalnie spójny.
 - w PFU należy określić wymagania dla projektów budowlanych i wykonawczych wszystkich branż.
 - skoordynowany dla wszystkich występujących branż,
3. Pełny zakres niezbędnych uzgodnień, opinii i ocen również z zakresu ochrony środowiska, jeżeli wymagają tego obowiązujące przepisy
4. Konsultacje z Zamawiającym na każdym etapie opracowywania PFU i materiałów do uzyskania niezbędnych decyzji w sprawie istotnych elementów mających wpływ na koszty, konstrukcję, technologię, funkcję obiektu. Zasadą przyjętych rozwiązań technologicznych powinna być prostota i niezawodność zapewniająca długoterminową eksploatację zaprojektowanych elementów i obiektów oraz niskie koszty eksploatacyjne.

Dokument sporządziła: Ewelina Furtak-Cisowska, ecisowska@chelmiec.pl, 18 548 02 24

Urząd Gminy Chełmiec
ul. Papieska 2, 33-395 Chełmiec
tel. 18 548 02 10 fax 18 548 02 43
www.chelmiec.pl e-mail: gmina@chelmiec.pl