

CZĘŚĆ III OPIS PRZEDMIOTU ZAMÓWIENIA

BZ.271.10.2025.I

Sporządzenie planu ogólnego Gminy Miasto Kołobrzeg

1. Przedmiot Zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest **sporządzenie planu ogólnego Gminy Miasto Kołobrzeg**, zwanego dalej „planem ogólnym” wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, czynny udział w procedurze planistycznej w sposób i terminach określonych szczegółowo poniżej oraz w „Harmonogramie rzeczowo-finansowym”, sporządzonym przez Wykonawcę i dostarczonym do Zamawiającego wraz z umową oraz przygotowanie dokumentacji prac planistycznych.

(CPV: **71410000-5** Usługi planowania przestrzennego; **71400000-2** Usługi architektoniczne dotyczące planowania przestrzennego i zagospodarowania terenu)

2. Zakres rzeczowy Zamówienia

Zamawiający wymaga, aby oferowana usługa była zgodna z obowiązującymi aktami prawnymi, w tym w szczególności:

- 1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) zwanej dalej „ustawą”;
- 2) rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758, z późn. zm.);
- 3) rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729);
- 4) ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.);
- 5) z aktami prawa miejscowego;
- 6) z uwzględnieniem uwag zgłaszanych przez Zamawiającego w trakcie realizacji umowy i aktualnego orzecznictwa sądowego dotyczącego zagospodarowania przestrzennego;
- 7) innymi przepisami wynikającymi z odpowiednich aktów prawnych, mających odniesienie do przedmiotu zamówienia, m.in. dotyczącymi ochrony środowiska, ochrony zabytków, prawa wodnego, ochrony gruntów rolnych i leśnych, dróg itd.

Przedmiot zamówienia obejmuje:

- 1) analizę materiałów wyjściowych obejmującą m.in. obowiązujące akty planowania przestrzennego, wnioski o sporządzenie zmiany aktów planowania przestrzennego, istniejące uwarunkowania zewnętrzne, miejscowe, przestrzenne miasta (w tym środowiskowe, przyrodnicze, geologiczne, dziedzictwa kulturowego itd.), stan zagospodarowania i zabudowy (inventaryzację urbanistyczną);
- 2) niezbędne analizy, prognozy demograficzne i przekazanie ich wyników w postaci odrębnego dokumentu;
- 3) sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę i przekazanie go w postaci odrębnego dokumentu;

- 4) określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie i przekazanie go w postaci odrębnego dokumentu;
- 5) analizę wniosków złożonych do projektu planu ogólnego i przedstawienie w postaci odrębnego dokumentu propozycji ich rozpatrzenia i merytorycznego uzasadnienia, a także sporządzenia ich graficznego zestawienia;
- 6) sporządzenie projektu planu ogólnego (części tekstowej i graficznej). Projekt planu ogólnego powinien zawierać w szczególności:
 - a) określenie stref planistycznych,
 - b) określenie gminnych standardów urbanistycznych, w tym gminnego katalogu stref planistycznych,
 - c) wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy,
 - d) wyznaczenie obszarów zabudowy śródmiejskiej,
 - e) uzasadnienie,
 - f) dane przestrzenne;
- 7) przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, w tym:
 - a) przygotowanie wystąpienia o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko,
 - b) uzyskanie uzgodnienia zakresu i stopnia szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko,
 - c) sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu ogólnego Gminy Miasto Kołobrzeg,
 - d) sporządzenie uzasadnienia i podsumowania, o których mowa w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko;
- 8) udział w posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, oraz w zależności od potrzeb, w spotkaniach, naradach z innymi organami i instytucjami dotyczących uzgodnień i opiniowania projektu planu ogólnego;
- 9) analizę i sporządzenie wykazu uzyskanych uzgodnień i opinii;
- 10) wprowadzanie ewentualnych zmian do projektu planu ogólnego czy prognozy oddziaływania na środowisko wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, powtórzenie procedury w niezbędnym zakresie, jeśli będzie to konieczne, a także w razie potrzeby przygotowania treści zażaleń na postanowienia;
- 11) prowadzenie na każdym etapie realizacji przedmiotu zamówienia konsultacji z Zamawiającym oraz uzyskanie akceptacji Zamawiającego dla przyjętych rozwiązań po zakończeniu każdego z etapów prac planistycznych;
- 12) udział fizyczny w: spotkaniach otwartych, panelach eksperckich lub warsztatach, spotkaniach plenerowych, spacerach studyjnych, dyżurach projektanta, podczas wywiadów, ankietowania czy zbierania uwag, prowadzeniu punktu konsultacyjnego związanych z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu ogólnego w ramach prowadzonych konsultacji społecznych, w tym składania wyjaśnień osobom zainteresowanym (pisemnych lub ustnych) - sposoby, miejsca i terminy ustalone z Zamawiającym;
- 13) przygotowanie ankiet i geoankiet;
- 14) sporządzenie i przedstawienie w postaci odrębnego dokumentu wykazu uwag wniesionych do projektu planu ogólnego wraz z propozycją ich rozpatrzenia i merytorycznego uzasadnienia, a także sporządzenia ich graficznego zestawienia;
- 15) sporządzanie i przedstawianie w postaci odrębnych dokumentów protokołów z czynności przeprowadzanych w ramach konsultacji społecznych;

- 16) przygotowanie i przedstawienie w postaci odrębnego dokumentu raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych, zawierający w szczególności wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokołów z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji;
- 17) korekta projektu planu ogólnego, w związku z wniesionymi do projektu planu ogólnego uwagami a także uzupełnienia (zmiany) opracowania stanowiącego przedmiot umowy o niezbędne czynności merytoryczne i formalne mające na celu dostosowanie opracowania do przepisów obowiązujących na dzień zakończenia realizacji przedmiotu umowy (w przypadku zmiany prawa w trakcie realizacji przedmiotu zamówienia);
- 18) przygotowanie projektu uchwały w sprawie planu ogólnego Gminy Miasto Kołobrzeg wraz z załącznikami gotowego do skierowania pod obrady Rady Miasta Kołobrzeg;
- 19) udział w posiedzeniach odpowiednich komisji Rady Miasta, sesji Rady Miasta i innych wskazanych przez Zamawiającego, wraz z prezentacją (multimedialną) projektu planu ogólnego, w terminie uzgodnionym przez strony;
- 20) ponowienie czynności bądź ponowne przygotowanie materiałów planistycznych, wynikające z ewentualnie wniesionych przez Radę Miasta Kołobrzeg uwag;
- 21) przygotowanie dokumentacji prac planistycznych, o której mowa w § 7 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
- 22) udział w czynnościach niezbędnych do ewentualnego doprowadzenia do zgodności projektu planu ogólnego z przepisami prawa w sytuacji stwierdzenia nieważności uchwały przez wojewodę; w ramach ewentualnego postępowania nadzorczego Wykonawca zobowiązany jest do:
 - a) edycji opracowań na potrzeby postępowania nadzorczego oraz udziału w czynnościach niezbędnych do ewentualnego doprowadzenia planu ogólnego do zgodności z przepisami prawa, w sytuacji rozstrzygnięcia nadzorczego lub stwierdzenia nieważności uchwały przez wojewodę,
 - b) przygotowania odpowiedzi na pisma wojewody związane z postępowaniem,
 - c) uzupełnienia i/lub usunięcia wskazanych uchybień, albo ponownego, nieodpłatnego wykonania przedmiotu zamówienia w zakresie niezbędnym do usunięcia stwierdzonych nieprawidłowości;
- 23) przeniesienie majątkowych praw autorskich do wszystkich materiałów wytworzonych w ramach realizacji przedmiotu zamówienia na Zamawiającego (w ramach wynagrodzenia określonego w ofercie);
- 24) zapewnienie odpowiedniej liczby osób do terminowej realizacji przedmiotu zamówienia;
- 25) wykonanie niniejszej umowy, w tym w szczególności dokumentacji, z najwyższą starannością;
- 26) informowania Zamawiającego o stopniu zaawansowania prac oraz proponowanych rozwiązaniach. Zamawiający zastrzega sobie prawo do oceny, korekty i ich akceptacji.

Projekt planu ogólnego należy opracować w następujących formach:

- 1) część tekstowa:
 - a) dla tekstu podstawowego czcionka ARIAL wielkości 12, odległość podstawowa między wierszami 1,15, wyrównanie do lewej,
 - b) format zapisu plików tekstowych: DOC albo DOCX oraz PDF;

- 2) część graficzną cyfrową:
 - a) format zapisu plików wektorowych w formacie SHP z atrybutami, z zachowaniem układu współrzędnych 2000 (EPSG 2176),
 - b) poszczególne kategorie elementów rysunków wektorowych powinny być lokalizowane na odrębnych warstwach tematycznych, zdefiniowane poszczególne arkusze wydruku,
 - c) format zapisu plików rastrowych: JPG oraz PDF w minimalnej rozdzielczości 300 DPI oraz GeoTIFF, GML;
- 3) część graficzną papierową: rysunki na arkuszach nie większych niż A0 złożonych do A4, z rysunkiem poglądowym całego opracowania wraz z legendą i pokazaniem układu arkuszy w przypadku rysunków większych niż A0;
- 4) opracowanie należy przekazać w trzech egzemplarzach w wersji papierowej formatu A4, luzem oraz egzemplarz opracowania zapisany na nośniku CD/DVD lub USB flash (pendrive) w wersjach, o których mowa powyżej.

Prognozę oddziaływania na środowisko należy opracować w następujących formach:

- 1) część tekstowa:
 - a) dla tekstu podstawowego czcionka ARIAL wielkości 12, odległość podstawowa między wierszami 1,15, wyrównanie do lewej,
 - b) z zastosowaniem ułatwień dostępu dla osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) format zapisu plików tekstowych: DOC albo DOCX oraz PDF,
 - d) automatyczny spis treści wraz z numeracją stron,
 - e) spis rysunków;
- 2) część graficzną cyfrową:
 - a) format zapisu plików wektorowych w zależności od typu używanego programu:
 - dla programów typu GIS – zapis obiektowych baz danych w formacie SHP z atrybutami, z zachowaniem układu współrzędnych 2000 (EPSG 2176),
 - dla programów typu CAD – format DWG albo DXF z zachowaniem układu współrzędnych 2000 (EPSG 2176),
 - b) poszczególne kategorie elementów rysunków wektorowych powinny być lokalizowane na odrębnych warstwach tematycznych, zdefiniowane poszczególne arkusze wydruku,
 - c) format zapisu plików rastrowych: JPG oraz PDF w minimalnej rozdzielczości 300 DPI oraz GeoTIFF;
- 3) część graficzną papierową: rysunki na arkuszach nie większych niż A0 złożonych do A4, z rysunkiem poglądowym całego opracowania wraz z legendą i pokazaniem układu arkuszy w przypadku rysunków większych niż A0;
- 4) opracowanie należy przekazać w trzech egzemplarzach w wersji papierowej formatu A4, luzem oraz egzemplarz opracowania zapisany na nośniku CD/DVD lub USB flash (pendrive) w wersjach, o których mowa powyżej.

Pozostałe opracowania zostaną sporządzone i przekazane w następujących formach:

- 1) opracowania tekstowe (np. wykazy, protokoły, stanowiska) powinny być przekazane w wersji tradycyjnej (papierowej), a także na nośniku elektronicznym (dysk wymienny na złącze USB) w formatach: DOC, DOCX, PDF., z zastosowaniem czcionki ARIAL wielkości 12, odległości podstawowej między wierszami 1,15 i wyrównaniu tekstu do lewej;

- 2) opracowania analityczne (np. zawierające dane liczbowe, wykresy) winny być przekazane w wersji tradycyjnej (papierowej), a także na nośniku elektronicznym (dysk wymienny na złącze USB) w formatach XLS, XLSX;
- 3) ewentualna dokumentacja fotograficzna winna być przekazana w formie cyfrowej w formacie JPG lub podobnym.