

Szczegółowy Opis Przedmiotu Zamówienia (SOPZ)

sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Centrum” w Wołominie

Wykaz użytych skrótów i oznaczeń:

Upzp – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Uooś – ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko

Rmpzp – rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uchwała - Uchwała Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXI-109/2012 z dnia 28 listopada 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Centrum” w Wołominie

plan miejscowy - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXI-109/2012 z dnia 28 listopada 2012 r.

obszar planu – obszar objęty sporządzaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXI-109/2012 z dnia 28 listopada 2012 r.

I. Zamawiający

Gmina Wołomin, ul. Ogrodowa 4, 05-200 Wołomin

II. Opis przedmiotu zamówienia

Przedmiotem zamówienia jest sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pn. „Centrum” w Wołominie, sporządzanego na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Wołominie Nr XXI-109/2012 z dnia 28 listopada 2012 r..

Przedmiot zamówienia obejmuje następujące zadania i czynności, w tym wykonanie opracowań, do których zobowiązany jest Wykonawca:

A. Prace wstępne i koncepcyjne:

1. Skompletowanie i analiza materiałów wejściowych, w ramach których:

- 1) Wykonawca ustali z Zamawiającym zakres materiałów wejściowych służących wykonaniu przedmiotu zamówienia,
- 2) Zamawiający przekaze Wykonawcy niezbędne do wykonania projektu planu miejscowego podkłady mapowe obejmujące obszar planu i tereny przyległe, w postaci papierowej i cyfrowej-wektorowej,
- 3) Zamawiający udostępni Wykonawcy niezbędne informacje z rejestru gruntów dla obszaru planu i terenów przyległych,
- 4) Zamawiający przekaze Wykonawcy wnioski do planu miejscowego i uzgodniony zakres prognozy oddziaływania na środowisko,

- 5) Zamawiający przekaze lub udostępni Wykonawcy wszystkie plany, strategie, programy i opracowania w jego posiadaniu, zgodnie z ustalonym zakresem, w szczególności obecnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, opracowanie ekofizjograficzne gminy, gminny program opieki nad zabytkami wraz ze Studium historyczno-konserwatorskim do rewitalizacji starówki wołomińskiej, gminny program rewitalizacji, inwentaryzację urbanistyczną obszaru planu z 2013 r.,
 - 6) Zamawiający przekaze Wykonawcy wyniki konsultacji społecznych dotyczących obszaru planu, obejmujących diagnozę potrzeb społecznych i konfliktów przestrzennych – niezwłocznie po ich opracowaniu (spodziewany najpóźniejszy termin: wrzesień 2017 r.),
2. **Sporządzenie inwentaryzacji urbanistycznej i analiza uwarunkowań**, w ramach którego:
- 1) Wykonawca sporządzi inwentaryzację urbanistyczną i analizę uwarunkowań dla obszaru planu, w postaci graficznej i tekstowej, obejmujące i prezentujące w szczególności:
 - a) sposób użytkowania i formy zagospodarowania terenów,
 - b) formy, funkcje, stan techniczny zabudowy,
 - c) formy, funkcje, stan zieleni,
 - d) inne elementy zagospodarowania,
 - e) urządzenia i sieci inżynierijno-techniczne, ich wydolność i rezerwy eksploatacyjne,
 - f) infrastrukturę transportową i dostępność komunikacyjną (w tym układ drogowy obszaru, ciągi komunikacji pieszej i rowerowej, obsługę transportem zbiorowym),
 - g) uwarunkowania przyrodnicze,
 - h) własność terenów
 - i) identyfikację przestrzeni i obiektów o wartościach kulturowych (w tym zabytki),
 - j) powiązania funkcjonalne, przestrzenne, kompozycyjne, komunikacyjne, techniczne
 - 2) inwentaryzowane elementy zainwestowania winny zostać naniesione na podkład mapowy w skali 1:1000,
 - 3) inwentaryzacja i analiza powinny obejmować również niezbędne otoczenie obszaru planu, w zasięgu dopasowanym do przedstawianych i analizowanych treści,
 - 4) inwentaryzację i analizę należy sporządzić w technice barwnej, w postaci papierowej i cyfrowej (w formacie PDF oraz – w odniesieniu do elementów w postaci tekstowej, opisowej – również w formacie ODT), oraz w tych postaciach dostarczyć Zamawiającemu (postać cyfrową na nośniku CD/DVD),
 - 5) inwentaryzację i analizę można, według uznania Wykonawcy, łączyć strukturalnie z opracowaniami opisanymi w pkt A.3. i A.4. w rozdz. II (np. poprzez stworzenie jednego opracowania z podziałem na rozdziały, zawierającego wszystkie wymagane elementy graficzne),
3. **Sporządzenie koncepcji urbanistycznej przedstawiającej kierunki rozwiązań przestrzennych**, w ramach którego:
- 1) Wykonawca sporządzi koncepcję przedstawiającą, w postaci graficznej i tekstowej, kierunki rozwiązań przestrzennych dla obszaru planu w zakresie dotyczącym w szczególności:
 - a) funkcji terenów i zabudowy (w tym frontów usługowych z usługami w parterach),
 - b) kompozycji przestrzennej,
 - c) form morfologicznych zabudowy (m.in. lokalizacja zabudowy pierzejowej),
 - d) powiązań przestrzennych (w tym układ przestrzeni publicznych, połączenia piesze), funkcjonalnych (m.in. ciągi usługowe) – istniejących, do wzmocnienia i wytworzenia,

- e) obsługi komunikacyjnej (w tym organizacji ruchu kołowego, ewentualnej lokalizacji parkingów wielopoziomowych i podziemnych),
- 2) koncepcja powinna obejmować również niezbędne otoczenie obszaru planu, w zasięgu zależnym od przedstawianych treści oraz skali, w jakiej dane zagadnienie jest prezentowane, z zastrzeżeniem następnego punktu,
- 3) w koncepcji należy określić i wyszczególnić, w postaci graficznej i ewentualnie tekstowej, możliwości uzupełnień, likwidacji, wymiany, przekształceń zabudowy w obszarze planu (szerszy zasięg nie jest wymagany),
- 4) koncepcja powinna opierać się na analizie materiałów wejściowych i analizie uwarunkowań, w tym analizie materiału z inwentaryzacji urbanistycznej,
- 5) koncepcję należy sporządzić w technice barwnej, w postaci papierowej i cyfrowej (w formacie PDF oraz – w odniesieniu do elementów w postaci tekstowej, opisowej – również w formacie ODT), oraz w tych postaciach dostarczyć Zamawiającemu (postać cyfrową na nośniku CD/DVD),
- 6) koncepcję można, według uznania Wykonawcy, łączyć strukturalnie z opracowaniami opisanymi w pkt A.2. i A.4. w rozdz. II (np. poprzez stworzenie jednego opracowania z podziałem na rozdziały, zawierającego wszystkie wymagane elementy graficzne),
- 4. **Sporządzenie uproszczonej koncepcji planu miejscowego**, w ramach którego:
 - 1) Wykonawca sporządzi rysunek uproszczonej koncepcji planu miejscowego w skali 1:1000, w dwóch wariantach, w oparciu o koncepcję urbanistyczną z pkt A.3. w rozdz. II,
 - 2) uproszczona koncepcja winna obejmować strukturalizację obszaru na tereny, określenie dla nich podstawowych wskaźników urbanistycznych i zasad sytuowania zabudowy,
 - 3) Wykonawca przedstawi w formie tekstowej (opisowej, tabelarycznej lub innej) elementy uproszczonej koncepcji trudne do pokazania na rysunku,
 - 4) Wykonawca określi chłonność mieszkaniową (wyrażoną liczbą mieszkań i mieszkańców) i usługową (wyrażoną powierzchnią użytkową zabudowy) obszaru planu na podstawie uwarunkowań i potencjału obszaru oraz projektowanych (zakładanych) w uproszczonej koncepcji planu miejscowego parametrów planistycznych (dopuszcza się szacunki wariantowe),
 - 5) koncepcję należy sporządzić w technice barwnej, w postaci papierowej i cyfrowej (w formacie PDF oraz – w odniesieniu do elementów w postaci tekstowej, opisowej – również w formacie ODT), oraz w tych postaciach dostarczyć Zamawiającemu (postać cyfrową na nośniku CD/DVD),
 - 6) koncepcję można, według uznania Wykonawcy, łączyć strukturalnie z opracowaniami opisanymi w pkt A.2. i A.3. w rozdz. II (np. poprzez stworzenie jednego opracowania z podziałem na rozdziały, zawierającego wszystkie wymagane elementy graficzne),

B. Sporządzenie projektu planu miejscowego i opracowań towarzyszących:

- 1. **Sporządzenie projektu planu miejscowego**, w ramach którego:
 - 1) Wykonawca sporządzi projekt planu miejscowego w oparciu o Uchwałę oraz zgodnie z przepisami prawa, w szczególności zgodnie z wymogami i zakresem wynikającymi z Upzp oraz Rmpzp, w postaci projektu uchwały Rady Miejskiej w Wołominie (tekstu planu) wraz z uzasadnieniem i wymaganymi załącznikami, w tym załącznikiem graficznym (rysunkiem planu),
 - 2) projekt planu winien być sporządzony na podstawie rozwiązań (lub ich modyfikacji lub syntezy) z uproszczonej koncepcji planu miejscowego z pkt A.4., zaakceptowanych przez Zamawiającego, z uwzględnieniem wytycznych i uwag Zamawiającego,
 - 3) projekt planu miejscowego winien być zgodny z dokumentami strategicznymi, planami i programami gminnymi, w szczególności z Gminnym Programem Rewitalizacji, oraz

- spójny z planami miejscowymi obejmującymi obszary sąsiadujące i skoordynowany z projektami planów sporządzanych dla obszarów sąsiadujących
- 4) Wykonawca wprowadzi do projektu planu miejscowego zmiany wynikające z czynności określonych w art. 17 i 19 Upzp, to jest wynikające z uzyskanych opinii, dokonanych uzgodnień, rozpatrzenia uwag, a także zmiany wynikające z każdorazowego ponowienia tych czynności,
 - 5) tekst planu oraz inne elementy tekstowe (uzasadnienie, niegraficzne załączniki do projektu uchwały) należy sporządzić w postaci papierowej i cyfrowej (w formatach PDF i ODT),
 - 6) rysunek planu należy sporządzić w skali 1:1000 w technice barwnej, w postaci papierowej oraz cyfrowej, w tym wektorowej (w formatach PDF i DXF, w rozwarstwieniu adekwatnym do rozpiętości ustaleń i oznaczeń planu, z nadaniem georeferencji w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 7),
 - 7) projekt planu miejscowego należy sporządzić w takiej liczbie wersji, jaka będzie wynikać z krotności wprowadzania zmian do projektu, a każdą wersję należy dostarczyć Zamawiającemu w postaciach wyżej opisanych (postać cyfrową na nośniku CD/DVD), przy czym projekt planu miejscowego w wersji do przedstawienia Radzie Miejskiej w Wołominie do uchwalenia należy dodatkowo przekazać Zamawiającemu w postaci pliku sporządzonego w edytorze tekstów jednolitych (format XML),
 - 8) uchwaloną wersję planu miejscowego należy dostarczyć Zamawiającemu w postaci papierowej w 7 egzemplarzach,
2. **Sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego (POŚ)**, w ramach którego:
- 1) Wykonawca sporządzi POŚ zgodnie z przepisami prawa, w szczególności zgodnie z wymogami i zakresem wynikającymi z Uooś, w postaci projektu dokumentu wraz z podsumowaniem i uzasadnieniem o których mowa w art. 42 pkt 2 i art. 55 ust. 3 Uooś.
 - 2) Wykonawca każdorazowo wprowadzi do projektu POŚ zmiany konieczne ze względu na wprowadzenie zmian do projektu planu miejscowego, oraz wynikające z uzyskanych opinii i rozpatrzenia uwag i wniosków, złożonych w trybie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko,
 - 3) POŚ wraz z elementami towarzyszącymi należy sporządzić w postaci papierowej oraz cyfrowej (w formatach PDF i ODT),
 - 4) POŚ należy sporządzić w takiej liczbie wersji, jaka będzie wynikać z krotności wprowadzania zmian do jej projektu, a każdą wersję należy dostarczyć Zamawiającemu w postaciach wyżej opisanych (postać cyfrową na nośniku CD/DVD),
3. **Sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego (PSF)**, w ramach którego:
- 1) Wykonawca sporządzi PSF zgodnie z przepisami prawa, w szczególności zgodnie z wymogami Upzp oraz Rmpzp,
 - 2) Wykonawca każdorazowo wprowadzi do projektu PSF zmiany konieczne ze względu na wprowadzenie zmian do projektu planu miejscowego,
 - 3) PSF należy sporządzić w postaci papierowej oraz cyfrowej (w formatach PDF i ODT),
 - 4) PSF należy sporządzić w takiej liczbie wersji, jaka będzie wynikać z krotności wprowadzania zmian do jej projektu, a każdą wersję należy dostarczyć Zamawiającemu w postaciach wyżej opisanych (postać cyfrową na nośniku CD/DVD),
4. **Sporządzenie wniosków o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolne i nieleśne**, w ramach którego:
- 1) Wykonawca sporządzi wnioski niezbędne do uzyskania zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. c Upzp,

- 2) Wykonawca sporządzi wnioski, o ile obszar planu i projekt planu miejscowego będą tego wymagały,
- 3) wnioski należy sporządzić i dostarczyć Zamawiającemu w postaci papierowej w 2 egzemplarzach,

C. Udział w uzgadnianiu, opiniowaniu, konsultowaniu projektu planu miejscowego:

1. przygotowanie przez Wykonawcę propozycji rozpatrzenia wniosków do planu miejscowego,
2. współpraca z Zamawiającym przy ustalaniu listy organów uzgadniających i opiniujących projekt planu miejscowego,
3. współpraca z Zamawiającym przy uzasadnianiu odwołań i zażaleń dotyczących opinii, uzgodnień i zgód uzyskanych do projektu planu miejscowego – o ile Zamawiający zgłosi taką potrzebę,
4. przygotowanie przez Zamawiającego analiz na potrzeby uzasadnienia przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań przed organami opiniującymi, uzgadniającymi i organami kontroli nadzorczej, w szczególności analiz, o których mowa w § 7 ust. 2 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie – o ile Zamawiający zgłosi taką potrzebę,
5. udział Wykonawcy w każdorazowym posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznych dotyczącym projektu planu miejscowego,
6. udział Wykonawcy w dyskusji publicznej zorganizowanej w czasie każdorazowego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu,
7. przygotowanie przez Wykonawcę propozycji rozpatrzenia uwag wniesionych w związku z każdorazowym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu,
8. udział Wykonawcy w posiedzeniach komisji Rady Miejskiej w Wołominie i na sesji Rady Miejskiej w Wołominie, dotyczących projektu planu miejscowego – o ile Zamawiający zgłosi taką potrzebę,
9. udział w konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego, w ramach którego:
 - 1) Wykonawca weźmie udział w konsultacjach społecznych dotyczących planu miejscowego, przeprowadzanych przez Zamawiającego, wykraczających poza obligatoryjne formy konsultacji wynikające z Upzp, w przypadku przeprowadzenia takich konsultacji,
 - 2) konsultacje mogą zostać przeprowadzone na każdym etapie procedury planistycznej,
 - 3) udział Wykonawcy polegać będzie na udziale jego przedstawiciela lub przedstawicieli w spotkaniach konsultacyjnych, w ciągu łącznie maksymalnie 7 dni w trakcie procedury planistycznej,

D. Udział w tworzeniu dokumentacji prac planistycznych

1. sporządzenie przez Wykonawcę dokumentacji określonej w § 12 Rmpzp, w zakresie obejmującym wykazy wniosków, uwag, opinii, uzgodnień, materiałów planistycznych, rozstrzygnięcia organu sporządzającego projekt planu miejscowego w sprawie rozpatrzenia uwag i wniosków, informacje o składzie zespołu autorskiego projektu planu, plan miejscowy (uchwałę) i opracowania towarzyszące,
2. współpraca z Zamawiającym w sporządzaniu niewymienionych wyżej elementów ww. dokumentacji i jej przekazaniu do oceny ich zgodności z przepisami prawnymi przez wojewodę.

III. Warunki udziału w postępowaniu

Aby wziąć udział w postępowaniu, Oferent/Wykonawca musi wykazać, że spełnia łącznie poniżej określone warunki:

- 1) dysponuje osobą, która spełnia wymogi określone w art. 5 Upzp i która w realizacji zamówienia będzie pełnić rolę głównego projektanta planu miejscowego, i która była, w dowolnym okresie, głównym projektantem wykonanych należycie projektów co najmniej trzech, uchwalonych w trybie Upzp i ogłoszonych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w tym jednego obejmującego obszar o powierzchni co najmniej 3 ha, z zabudową wielorodzinną i usługową, na którym znajdowały się co najmniej 3 budynki zabytkowe (zabytki rejestrowe lub ewidencyjne), z czego jeden będący budynkiem wielorodzinnym lub budynkiem użyteczności publicznej, położony w mieście powyżej 15 tys. mieszkańców,
- 2) dysponuje osobą, niebędącą osobą określoną w pkt 1, która spełnia wymogi określone w art. 5 Upzp i która w realizacji zamówienia będzie członkiem zespołu projektowego planu miejscowego, i która była, w dowolnym okresie, członkiem zespołu projektowego wykonanych należycie projektów co najmniej pięciu, uchwalonych w trybie Upzp i ogłoszonych, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 3) dysponuje co najmniej jedną osobą, która będzie uczestniczyć w sporządzeniu prognozy oddziaływania na środowisko i która spełnia wymogi określone w art. 74a Uooś.

IV. Kryteria oceny ofert

Maksymalna liczba punktów, jaką może uzyskać oferta, to 30. Wyboru najkorzystniejszej oferty Zamawiający dokona na podstawie oceny następujących kryteriów:

Lp.	Kryterium	Waga	Maksymalna liczba punktów
1.	cena	60%	18
2.	metodyka opracowania koncepcji urbanistycznej i planistycznej	40%	12

Punkty przyznane ofercie w ramach poszczególnych kryteriów zostaną zsumowane, a jako najkorzystniejsza zostanie oceniona oferta z najwyższą sumą punktów.

Opis kryteriów:

1. Cena:

Liczba punktów przyznanych w tym kryterium będzie wynikiem obliczenia z następującego wzoru, zaokrąglonym do dwóch miejsc po przecinku:

$$C = (C_n / C_o) \times 18$$

gdzie:

C – liczba punktów w kryterium „cena”,

C_n – najniższa cena ofertowa spośród złożonych ofert,

C_o – cena ofertowa badanej oferty.

2. Metodyka opracowania koncepcji urbanistycznej i planistycznej:

W ramach tego kryterium, ocenie podlegać będą dwa następujące podkryteria, tj. zaproponowane i opisane przez Wykonawcę:

- 1) metodyka opracowania koncepcji urbanistycznej przedstawiającej kierunki rozwiązań przestrzennych, o której mowa w rozdz. II pkt A.3.,
- 2) metodyka określenia chłonności mieszkaniowej i usługowej, o której mowa w rozdz. II pkt A.4.4.

Każde z podkryteriów będzie oceniane w kategoriach:

- 1) trafności – przez którą rozumie się dobór takich środków (narzędzi, technik, działań), które są adekwatne do specyfiki danego zadania i które wynikają ze stosowanych w danej dziedzinie dobrych praktyk,
- 2) kompleksowości – przez którą rozumie się taki dobór środków (narzędzi, technik, działań), który w sposób możliwie pełny, całościowy ujmuje problematykę związaną z danym zadaniem.

Punkty w ramach niniejszego kryterium będą przyznawane osobno dla każdego podkryterium, w rozbiciu na dwie kategorie oceny, zgodnie z poniższą tabelą:

Podkryterium	Kategoria oceny	Liczba punktów
metodyka opracowania koncepcji urbanistycznej przedstawiającej kierunki rozwiązań przestrzennych	trafność	od 0 do 3
	kompleksowość	od 0 do 3
metodyka określenia chłonności mieszkaniowej i usługowej	trafność	od 0 do 3
	kompleksowość	od 0 do 3

Zsumowana liczba punktów uzyskanych dla dwóch podkryteriów w każdej kategorii oceny będzie stanowić liczbę punktów oferty w niniejszym kryterium. Liczba ta zostanie obliczona z dokładnością dwóch miejsc po przecinku i może wynieść maksymalnie 12.

V. Postanowienia dodatkowe

1. Zamawiający zastrzega sobie prawo do kontaktu z Oferentami w celu doprecyzowania ofert i uzyskania dodatkowych wyjaśnień.
2. Termin związania ofertą musi wynosić co najmniej 45 dni (kalendarzowych).
3. Zamawiający zastrzega sobie prawo do rezygnacji z Zamówienia, bez wyboru którejkolwiek ze złożonych ofert.
4. Wzór umowy może ulec zmianom.