



**Generalna Dyrekcja  
Dróg Krajowych i Autostrad  
Oddział w Białymstoku**

Białystok, 09-12-2021 r.

O/BI.Z-1.630.15.2021.MZ

### **Uczestnicy postępowania**

/wszyscy/

W odpowiedzi na przesłane przez Państwa pytania do przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych ciągu drogi ekspresowej S61 od węzła Śniadowo do węzła Szczuczyn, w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP): 1) „Obiekt I” MOP Chomentowo Wschód kat. II, 2) „Obiekt II” MOP Chomentowo Zachód, kat. III, 3) „Obiekt III” MOP Górki Wschód, kat. III, 4) „Obiekt IV” MOP Górki Zachód, kat. II, 5) „Obiekt V” MOP Zabiele Wschód, kat. II, 6) „Obiekt VI” MOP Zabiele Zachód, kat. III, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Białymstoku udziela następujących odpowiedzi:

#### **Pytanie 15.:**

##### **udostępnienie dokumentacji projektowej MOP Chomentowo Wschód i Zachód a w szczególności**

- mapy sytuacyjno-wysokościowej i dokumentacji powykonawczej, o ile to możliwe w formacie dwg;
- decyzji lokalizacyjnej;
- decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (lub innej odpowiedniej);
- decyzji o pozwoleniach wodnoprawnych;
- wyników badań geologicznych w zakresie posiadanym przez GDDKiA.

Dokumenty te wraz z OPF stanowiąc będą podstawę do wstępnej analizy kosztów inwestycji a w konsekwencji do wyliczenia poziomu ewentualnej oferty.

#### **Odpowiedź:**

Wydzierżawiający udostępnił wszystkie posiadane dane na dysku sieciowym FTP oraz na stronie www przetargu. Dane dostępne do FTP zostały podane w IWP.

#### **Pytanie 16.:**

**udostępnienie danych dotyczących natężenia ruchu** na wysokości przedmiotowych MOP oraz ewentualnych prognoz w tym zakresie.

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający udostępnia prognozy natężenia ruchu w obrębie MOP Chomentowo.

**Pytanie 17.:**

**umożliwienie wykonania prac geologicznych (odwiertów) na terenie MOP**  
(szczegółowy zakres do ustalenia).

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający może udostępnić Oferentom teren MOP celem wykonania prac geologicznych indywidualnie każdemu oferentowi po wcześniejszym ustaleniu zakresu, daty i godziny wizji.

**Pytanie 18.:**

na stronie 1 OPF w zakresie „Tankowanie samochodów osobowych” wskazano element „Ilość dystrybutorów zapewniająca obsługę min. 6 pojazdów jednocześnie (cztery dwustronne dystrybutory)....”

Prosimy o wyjaśnienie, gdyż celem wskazanego zapewnienia obsługi min. 3 pojazdów jednocześnie wystarczą dwa dwustronne dystrybutory. Czy – w świetle opisu elementu - dopuszczalny jest układ 3 dystrybutorów 2-stronnych czteroproduktowych i 1 dystrybutora 2-stronnego do szybkiego tankowania ON (tzw. TIR-ów) wraz z dystrybutorami Ad-blue?

**Odpowiedź:**

dopuszczalny jest układ 3 dystrybutorów 2-stronnych czteroproduktowych i np. 1 dystrybutora 2-stronnego do szybkiego tankowania ON (tzw. TIR-ów) wraz z dystrybutorami Ad-blue

**Pytanie 19.:**

na stronie 2 OPF w zakresie „Ładowanie pojazdów o napędzie elektrycznym” wskazano konieczność budowy 2 ładowarek dla pojazdów elektrycznych, przy czym w zakresie „Stanowiska postojowe dla samochodów osobowych” na stronie 4 OPF wskazano wymiary stanowisk dla pojazdów ładujących akumulatory. Czy interpretacja, że 2 miejsca dla pojazdów zasilanych energią elektryczną przy punktach ładowania wchodzi w skład 81 miejsc parkingowych dla pojazdów osobowych jest właściwa?

**Odpowiedź:**

Powyższa interpretacja jest niewłaściwa. Stanowiska do ładowania pojazdów elektrycznych są wliczane w liczbę min. 10 w sąsiedztwie stacji paliw.

**Pytanie 20.:**

na stronie 2 OPF w zakresie „Alternatywne paliwa LNG CNG Wodór” wskazano, iż „dopuszcza się” możliwość posadowienia 1 takiego punktu wg uznania typu paliwa alternatywnego. Czy zapis tego punktu oznacza, że Dzierżawca ma uprawnienie wybudowania punktu tankowania paliwa alternatywnego, ale nie jest to jego obowiązkiem i że może skorzystać z tego uprawnienia w terminie późniejszym, np. jakiś czas po wybudowaniu stacji?

**Odpowiedź:**

Tak.

**Pytanie 21.:**

w wielu wymogach OPF, szczególnie dotyczących parkingów, w tym specjalistycznych, zapisano, iż są one „wykonane w I etapie przez Wykonawcę drogi S i udostępnione nieprzerwanie przez dzierżawcę od dnia Odbioru Nieruchomości”. Prosimy o potwierdzenie, iż zapis ten nie wyklucza jednak sytuacji, w której Dzierżawca realizując budowę stacji paliw i/lub restauracji na podstawie uzgodnionego z Wyzierżawiającym PZT może część miejsc parkingowych zrealizowanych przez Wykonawcę drogi S zlikwidować a w zamian wybudować je w innym miejscu MOP a co za tym idzie czasowo część miejsc może być niedostępna.

**Odpowiedź:**

Wyzierżawiający dopuszcza taką możliwość przy czym Dzierżawca musi zapewnić ciągły dostęp do min. 50% miejsc parkingowych.

**Pytanie 22.:**

na stronie 8 OPF w zakresie „Restauracja” nie sprecyzowano, czy restauracja ma być wolnostojąca czy też może być zintegrowana z budynkiem stacji paliw – prosimy o potwierdzenie, że Wyzierżawiający dopuszcza obie wersje.

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający dopuszcza obie wersje.

**Pytanie 23.:**

na stronie 8 OPF w zakresie „Restauracja” sprecyzowano, iż stoliki restauracji muszą być minimum 4-osobowe. Jakkolwiek zazwyczaj takie stoliki są minimum 4-osobowe, to warunek ten stawiany jako obligatoryjny nie stanowi naszym zdaniem żadnej wartości dodanej. Prosimy o dopuszczenie przynajmniej części stolików w restauracji w wersji 2-osobowej.

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający nie dopuszcza w restauracji stolików w wersji 2-osobowej.

**Pytanie 24.:**

czy Wydzierżawiający dopuszcza, by w wypadku realizacji zintegrowanego budynku stacji i restauracji, funkcje bistro w budynku stacji były połączone z funkcją restauracji i prowadzone przez jeden podmiot – operatora stacji (Dzierżawcy)?

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający dopuszcza taką możliwość.

**Pytanie 25.:**

na stronie 10 OPF w zakresie „Wykonanie i uzgodnienie opracowań projektowych” drugim wymogiem jest przekazanie GDDKiA w 2 egzemplarzach pozwoleń i decyzji administracyjnych. Mając na uwadze, iż tego typu dokumenty wnioskodawca otrzymuje od poszczególnych organów tylko w jednym egzemplarzu, który musi być załączony do wniosku o pozwolenie na budowę, to czy za spełnienie tego wymogu można uznać przekazanie kserokopii wymienionych dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem?

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający uzna przekazanie kserokopii wymienionych dokumentów poświadczonych za zgodność z oryginałem jako spełnienie wymogu.

**Pytanie 26.:**

Prosimy o informację na temat zasilania MOP w energię elektryczną, w tym jakie zapotrzebowanie na energię elektryczną zostało zgłoszone do dostawcy energii i potwierdzone umową oraz czy przewidziano rezerwę mocy (jaką) dla obiektów komercyjnych MOP (stacja, ewentualnie restauracja)? Jakie parametry ma kontenerowa stacja trafo i czyją jest własnością?

**Odpowiedź:**

Planowane zapotrzebowanie na energię elektryczną, zgłoszone do dostawcy energii, wynika z wydanych warunków przyłączenia i zawartej umowy o przyłączenie (tzw. „umowy przyłączeniowej”).

W umowie o przyłączenie przewidziano rezerwę mocy dla obiektów komercyjnych MOP, jednak nie jest możliwa odpowiedź w chwili obecnej (bez znajomości planowanego zamierzenia budowlanego w postaci stacji benzynowej i restauracji), czy rezerwa ta pokryje w całości czy w części zapotrzebowanie nowopowstałych obiektów na energię elektryczną.

Kontenerowa stacja transformatorowa jest własnością lokalnego operatora systemu dystrybucyjnego. Parametry kontenerowej stacji transformatorowej powinny zaspokoić obecne i przyszłe zapotrzebowanie MOP na energię elektryczną, jednak pełnej i wiarygodnej informacji w powyższym zakresie powinien udzielić lokalny operator systemu dystrybucyjnego - właściciel kontenerowej stacji transformatorowej.

**Pytanie 27.:**

Prosimy o informację na temat dostępnej infrastruktury telekomunikacyjnej na terenie MOP. Czy nawiązanie się do kanalizacji technologicznej umożliwi dostęp do infrastruktury operatora telekomunikacyjnego, np. Orange?

**Odpowiedź:**

Możliwość ewentualnego dostępu do infrastruktury telekomunikacyjnej na terenie MOP oznacza w chwili obecnej wyłącznie dostęp do kanalizacji technologicznej, co nie oznacza automatycznego dostępu do działających na polskim rynku operatorów telekomunikacyjnych.

Na chwilę obecną Wydzierżawiający nie zawarł żadnej umowy z operatorem telekomunikacyjnym Orange w zakresie dostępu do kanalizacji technologicznej Zamawiającego.

**Pytanie 28.:**

Prosimy o informację na temat zasilania MOP w wodę, w tym jakie zapotrzebowanie na wodę zostało zgłoszone do dostawcy wody (jakie przedsiębiorstwo jest dostawcą?) i potwierdzone umową oraz czy przewidziano rezerwę (jaką) dla obiektów komercyjnych MOP (stacja, restauracja)? Proszę podać parametry techniczne sieci wodociągowej, do której moglibyśmy się wpiąć.

**Odpowiedź:**

Jedynym dostawcą wody jest Zakład Gospodarki Komunalnej w Śniadowie. Woda będzie dostarczana na podstawie umowy GDDKiA z Zakładem.

Wykonano wodociąg PE 160mm zasilany z istniejącej sieci po zach. stronie MOP.

Woda doprowadzona zostanie do:

- pawilonu sanitarnego,
- miejsca zrzutu ścieków sanitarnych z autokarów,
- punktów czerpalnych,
- do projektowanej przepompowni ścieków sanitarnych,
- do zbiorników przeciwpożarowych,
- budynków gastronomiczno-handlowych,
- stacji paliw,
- oraz hotelu.

Wymagana ilość wody zasilającej powyższe obiekty została uwzględniona. Sieć jest doprowadzona do każdego obiektu MOP.

- rodzaj sieci – sieć wodociągowa rozdzielcza, p.poż. oraz przyłącza wodociągowe
- materiał – rury ciśnieniowe z PE-HD PE100 (SDR 11) lub PE-HD RC PE100 (SDR

11)

Dz 160 x 14,6 mm  
Dz 110 x 10,0 mm  
Dz 90 x 8,2 mm  
Dz 63 x 5,8 mm  
Dz 32 x 3,0 mm

**Pytanie 29.:**

Czy Wyzierzawiający wyrazi zgodę na podłączenie kanalizacji sanitarnej, deszczowej i technologicznej obiektów komercyjnych MOP do kanalizacji wybudowanej staraniem GDDKiA na MOP kat. I.?

**Odpowiedź:**

Jak wyżej - sieć ks i kd z przyłączami jest doprowadzona do każdego obiektu MOP. Dzierżawca poniesie koszty eksploatacji obiektów.

Wydzierżawiający nie widzi w chwili obecnej przeszkód natury formalno-prawnej w powyższym zakresie. Jednak aby udzielić jednoznacznej odpowiedzi, Wydzierżawiający musiałby poznać dokładne parametry techniczne kanalizacji sanitarnej, deszczowej i technologicznej projektowanych obiektów komercyjnych MOP.

Wydzierżawiający ponadto informuje że od Lipca 2021 oczyszczalnia oraz przepompownie (i inne urządzenia na MOP) nie są uruchamiane i dzierżawca w swojej ofercie ma przewidzieć koszt uruchomienia (ewentualnie wymiany pomp, urządzeń) oczyszczalni ścieków.

Odnosnie wodociągów Wydzierżawiający informuje, że Budynki WC nie są używane i przed otwarciem dla użytkowników dzierżawca powinien przewidzieć badania wody oraz ewentualne płukanie rur.

**Pytanie 30.:**

Na których MOP objętych aktualnym przetargiem jest przepompownia ścieków sanitarnych i czy ona będzie wystarczająca na zwiększoną ilość ścieków, które dodatkowo dopływać będą ze stacji paliw i restauracji? Prosimy o podanie parametrów istniejących oczyszczalni i informację na jaką przepustowość dobierane były kanały oraz urządzenia podczyszczające?

**Odpowiedź:**

Na każdym MOP są dwie przepompownie ścieków sanitarnych, jedna do przetłoczenia ścieków do rurociągu tłoczego odprowadzającego oczyszczone ścieki do odbiornika, druga do przetłoczenia ścieków surowych na oczyszczalnię ścieków. Oczywiście uwzględniono bilans i ładunki ścieków ze wszystkich obiektów MOP.

**Pytanie 31.:**

W jaki sposób odprowadzane są wody deszczowe (do jakiego odbiornika)? Jeżeli wody deszczowe odprowadzane są np. do gruntu lub do cieku wodnego, to czy wymagane w tym przypadku pozwolenie wodnoprawne obejmuje zwiększoną ilość wód deszczowych (prosimy o udostępnienie decyzji o pozwoleniu wodnoprawnym).

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający udostępnia na stronie www plik zawierający pozwolenia wodnoprawne dotyczące MOPów Chomentowo. Wody deszczowe są odprowadzane do sieci kd na MOP i do zbiorników retencyjnych na MOP W i MOP Z.

Są to zbiorniki nieszczelne ( decyzja o pozw. wodnoprawnym) ale przepływowe. Wody płyną z tych zbiorników systemem wybudowanej kanalizacji deszczowej do zbiornika 29A przy torze PKP a z niego do rowu RM-09.

**Pytanie 32.:**

Czy na terenie MOP znajdują się naziemne lub podziemne zbiorniki przeciwpożarowe? Jeśli tak to prosimy o informacje o ich parametrach.

**Odpowiedź:**

Na każdym MOP jest wybudowany zbiornik p-poż o wymiarach 12,50 x 6,0 x 3,5 m i pojemności użytkowej 200 m<sup>3</sup>.

**Pytanie 33.:**

W związku z faktem, iż Obiekty 1-4 objęte są jednym postępowaniem przetargowym, proszę o informację, czy jeżeli Oferent będzie składał oferty na dzierżawę więcej niż jednego z Obiektów, to czy komplet załączników do Oferty wymienionych w IWP w art. 9.5.1, 9.5.2 i 9.5.3 musi być dołączony do każdej z Ofert, czy też komplet dokumentów należy dołączyć do Oferty na jeden Obiekt (np. Obiekt I) a do Oferty na drugi i ewentualne kolejne obiekty (np. Obiekt II) wystarczy dołączyć potwierdzenie wpłaty wadium (9.5.4.) i wskazanie preferowanego/preferowanych Obiektów (9.5.5) informując jednocześnie, iż komplet pozostałych dokumentów dołączono do Oferty na wskazany jeden Obiekt (np. Obiekt I).

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający potwierdza możliwość zastosowania takiego rozwiązania podczas składania ofert do niniejszego postępowania.

**Pytanie 34.:**

Prosimy o doprecyzowanie odpowiedzi na pytanie nr 5 – w przypadku połączenia pod jednym dachem stacji paliw oraz restauracji ile należy wykonać miejsc siedzących, WC damskich i męskich oraz dla osób niepełnosprawnych i pryszniców?

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający informuje że w przypadku połączenia pod jednym dachem stacji paliw oraz restauracji należy wykonać miejsca siedzące, WC damskie i męskie oraz dla osób



niepełnosprawnych i pryszniców w ilości równej sumie wymaganych tych miejsc określonych w OPF dla każdego z obiektów.

**Pytanie 35.:**

Prosimy o uszczegółowienie zapisu OPF mówiącego o zapewnieniu „wydzielonego punktu pierwszej pomocy” – prosimy o potwierdzenie czy może być oznakowane miejsce w jednym z pomieszczeń budynku stacji paliw, gdzie znajdować się będą również nosze oraz apteczka?

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający potwierdza że „wydzielonym punktem pierwszej pomocy” może być oznakowane miejsce w jednym z pomieszczeń budynku stacji paliw bądź oddzielne pomieszczenie przeznaczone tylko do pełnienia tej funkcji.

Dokument podpisany elektronicznie

*Z poważaniem,*  
Wojciech Borzuchowski  
Dyrektor Oddziału