



**Generalna Dyrekcja
Dróg Krajowych i Autostrad
Oddział w Zielonej Górze**

O/ZG.Z-1.630.37.3.2021.MB

Zielona Góra, dnia 22-12-2021

Szanowni Państwo Oferenci

Uczestnicy Postępowania

Dotyczy: odpowiedzi na pytania do przetargu na dzierżawę nieruchomości zlokalizowanych w ciągu drogi ekspresowej S3 na odcinku węzeł „Zielona Góra Południe” – węzeł „Niedoradz” w celu budowy i eksploatacji Miejsc Obsługi Podróżnych (MOP):

- 1) Obiekt I „Racula Zachód” kat. III w km 197+826 - strona prawa,
- 2) Obiekt II „Racula Wschód” kat. II w km 197+826 - strona lewa,

zlokalizowanych na terenie gminy m. Zielona Góra, powiat Zielona Góra w województwie lubuskim.

Wyjaśnienia nr 3

Pytanie nr 1:

Zgodnie z zapisami umowy dzierżawy Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się z treścią wypisu z rejestru gruntów oraz księgą wieczystą MOP, dlatego też prosimy o udostępnienie kopii wypisu i wyrysu wraz z podaniem nr ksiąg wieczystych MOP Racula Wschód oraz MOP Racula Zachód.

Odpowiedź:

Wypisy i wyrysy z rejestru gruntów zostaną udostępnione do wglądu po rozstrzygnięciu postępowania, przed podpisaniem umowy przez Strony. Wyzierżawiający przedstawia numery Ksiąg Wieczystych dla następujących działek:

Obiekt I – MOP „Racula Zachód” dz. nr: 47/5, 48/7, 48/10

oraz

Obiekt II – MOP „Racula Wschód” dz. nr: 48/12, 48/13, 51/7, 143/8, 485/9, 486/1, 651/5, 953/1;

- KW nr ZG1E/00113130/1

Obiekt II – MOP „Racula Wschód” dz. nr: 222/15

– KW nr ZG1E/00113873/1

Pytanie nr 2:

Wskazanie wszystkich MOP położonych w ciągu drogi ekspresowej nr 3 w woj. lubuskim wraz z podaniem ich nazw, kategorii, dokładnej lokalizacji oraz planowanego terminu ogłoszenia przetargu na ich dzierżawę.

Odpowiedź:

Wykaz dwóch poprzedzających oraz dwóch kolejnych MOP kategorii II w województwach lubuskim i dolnośląskim przedstawiono w pkt. 4.3 IWP. Na chwilę obecną Wydzierżawiający nie ma w planach ogłoszenia przetargu na dzierżawę kolejnych MOP.

Pytanie nr 3:

W OPF oddzielnie opisane są wymagania jakie powinny spełniać stacja paliw oraz restauracja. Przyjęte na naszych obiektach rozwiązania polegające na połączeniu obu funkcji spełniają oczekiwania klientów. W związku z powyższym prosimy o potwierdzenie, iż w ramach spełnienia OPF wystarczająca będzie realizacja stacji paliw wraz z bistro i restauracją pod jednym dachem z budynkiem stacji paliw, zapewniająca wskazaną przez Państwo ilość miejsc konsumpcyjnych i powiększonym węzłem sanitarnym odpowiadającym wymogom dla stacji paliw i restauracji.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający potwierdza możliwość realizacji restauracji we wspólnym budynku stacji paliw.

Pytanie nr 4:

Informację czy wykonywane były badania gruntu i wód nieruchomości przeznaczonych pod budowę i eksploatację obu MOPów pod kątem wystąpienia ewentualnych zanieczyszczeń gruntu i wód substancjami ropopochodnymi. Jeśli tak, to prosimy o ich udostępnienie.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dysponuje wynikami badań gruntu i wód pod kątem wystąpienia zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi, co znajduje się w gestii przyszłego dzierżawcy. Wydzierżawiający dysponuje Opinią geotechniczną dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia Obiektu II: MOP Racula Wschód, a także wybranymi fragmentami dokumentacji geologiczno-inżynierskiej dla budowy drogi ekspresowej S3 - stanowiące element załącznika nr 5a i 5b do IWP w formie nagrania na płycie DVD.

Pytanie nr 5:

Czy na przedmiotowych MOP znajdują się stacje transformatorowe zasilające MOP, i czy GDDKiA jest ich właścicielem? Jeżeli GDDKiA jest właścicielem stacji transformatorowej, to prosimy o informację, czy planujecie Państwo (i ewentualnie kiedy) odsprzedaż istniejącej stacji transformatorowej do właściwego zakładu energetycznego?

Odpowiedź:

Opis sposobu zasilania nieruchomości znajduje się w IWP Rozdział II. PODSTAWOWY OPIS NIERUCHOMOŚCI. Właścicielem stacji transformatorowej zlokalizowanej na MOP Racula Zachód jest Wyzierzawiający. Parametry stacji transformatorowej zostały wskazane w załączniku 5a.3 do IWP. Z uwagi na to, że istniejąca stacja transformatorowa może nie zapewnić wymaganej mocy dla potrzeb Dzierżawcy w tym na potrzeby zasilania punktów ładowania pojazdów elektrycznych, do decyzji Dzierżawcy pozostawia się określenie parametrów nowej stacji oraz jej realizację. Jednocześnie wszelkie zmiany w infrastrukturze zasilającej Obiekt I i II z uwagi na to, że z istniejącej stacji transformatorowej zasilana jest infrastruktura drogowa Wyzierzawiającego nie mogą uniemożliwić zawarcia umowy sprzedaży energii elektrycznej na potrzeby Wyzierzawiającego w trybie zamówień publicznych. Do decyzji Dzierżawcy pozostawia się również kwestię ewentualnej odsprzedaży wybudowanych stacji transformatorowych do właściwego zakładu energetycznego.

Pytanie nr 6:

Prosimy o udostępnienie poniższych dokumentów:

- formalnych:

- a. decyzja ZRID;
- b. decyzja PnB, o ile była wydana;
- c. decyzja środowiskowa;
- d. decyzja pozwolenia wodnoprawnego (załączone pozwolenie wodnoprawne nie obejmuje budowy i eksploatacji oczyszczalni ścieków);
- e. decyzje o pozwoleniu na użytkowanie – wszystkie jakie zostały wydane;
- f. geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu MOP przyjęta do zasobu geodezyjnego;

- projektowych (część opisowa i część rysunkowa):

- a. projekt zagospodarowania terenu;
- b. projekt architektoniczno-budowlany obiektów wzniesionych na terenie MOP (np. pawilon toalet);
- c. projekty branży sanitarnej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje);
- d. projekty branży elektrycznej – w zakresie sieci uzbrojenia terenu oraz projektów instalacji w budynkach (o ile występuje),

- e. projekty branży drogowej wraz z projektem stałej organizacji ruchu;
 - f. dokumentacja geologiczno-inżynierska terenu MOP;
- informacja o mediach: prąd, woda, kanalizacja sanitarna, kanalizacja deszczowa, teletechnika:
- a. warunki techniczne przyłączenia,
 - b. uzgodnienia z gestorami sieci,
 - c. parametry przyłączy doprowadzonych do terenu MOP: moc przyłączeniowa, wydajność wodociągu, zaopatrzenie w wodę do celów ppoż., wydajność kanalizacji sanitarnej, sposób zagospodarowania deszczówki itp.

Odpowiedź:

Wskazane dokumenty stanowią element załącznika nr 5a i 5b do IWP, które ze względu na swoją objętość nie zostały zamieszczone na stronie internetowej. Niniejszym Wydzierżawiający udostępnia Oferentowi materiały stanowiące załącznik nr 5a i 5b do IWP w formie nagrania na płycie DVD.

Załączona decyzja pozwolenia wodnoprawnego nie obejmuje budowy i eksploatacji oczyszczalni ścieków, ponieważ została ona zrealizowana przez obecnego Dzierżawcę terenu bez porozumienia z Wydzierżawiającym.

Pytanie nr 7:

Czy geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza terenu każdego z MOP została złożona i przyjęta do zasobu geodezyjnego? Brak kompletnych dokumentów oraz mapy do celów projektowych sposób znaczący wpływa na wydłużenie realizacji inwestycji i wiąże się z wysokim ryzykiem niedotrzymania wskazanego w OPF terminu oddania do użytkowania MOP.

Odpowiedź:

Wydzierżawiający nie dysponuje inwentaryzacją powykonawczą Obiektu I: MOP Racula Zachód. Geodezyjna inwentaryzacja powykonawcza Obiektu II: MOP Racula Wschód stanowi element załącznika nr 5b do IWP, który ze względu na swoją objętość nie został zamieszczony na stronie internetowej. Niniejszym Wydzierżawiający udostępnia Oferentowi materiały stanowiące załącznik nr 5a i 5b do IWP w formie nagrania na płycie DVD.

Z poważaniem

Katarzyna Kondracka

Z-ca Dyrektora Oddziału
ds. Zarządzania Drogami i Mostami