



Generalna Dyrekcja

Dróg Krajowych i Autostrad

Oddział w Łodzi

Łódź, dnia 12 kwietnia 2021 r.

O.Ł.Z-1.632.3.2021.1.kb

### **Uczestnicy postępowania**

**/wszyscy/**

W odpowiedzi na przesłane przez Państwa pytania i wnioski w przetargu na dzierżawę nieruchomości usytuowanych przy południowej jezdni (relacji Wrocław – Łódź) drogi ekspresowej S 8, pomiędzy węzłem Pabianice Południe, a węzłem Rzgów - MOP II Guzew Południe, Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi udziela następujących odpowiedzi:

#### **Wniosek nr 1 :**

**Działając na podstawie Informacji o Warunkach Przetargu OWP BP „oferent”, składa wniosek o prolongatę o dodatkowe 3 miesiące terminu złożenia ofert określonego w art. 11.1 IWP (ze zmianą) tj. do dnia 6 września 2021 roku.**

#### **Uzasadnienie:**

**Pismem z dnia 4 marca 2021 r. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad (GDDKiA) Oddział w Łodzi jako Wydzierżawiający poinformował o ogłoszeniu przetargu na dzierżawę nieruchomości w celu budowy i eksploatacji MOP Guzew Południe położonego w ciągu drogi ekspresowej S8 i wyznaczył termin składania ofert na 7 czerwca 2021 r.**

**„Oferent” jest zainteresowana złożeniem oferty w przedmiotowym przetargu i podjęliśmy decyzję o niezwłocznym przystąpieniu do analizy rynkowej tej lokalizacji pod kątem przydatności dla rozwoju naszej sieci stacji paliw, szacunku oczekiwanych obrotów paliwem i pozostałymi towarami i usługami a także do sprawdzenia możliwości zagospodarowania oferowanego w przetargu MOP zarówno od strony planu zagospodarowania jak i pozostałych uwarunkowań technicznych i geologicznych. Bazując na doświadczeniach z udziału w licznych przetargach organizowanych przez centralę i różne**

oddziały GDDKiA z pewnością wkrótce zadamy Państwu liczne pytania dotyczące MOP Guzew Południe, prośby o przedłożenie wydanych dla tego MOP decyzji administracyjnych oraz prawdopodobnie złożymy wniosek o zgodę na wykonanie badań geologicznych. Państwa odpowiedzi, analiza dokumentów i wyniki badań geologicznych pozwolą nam określić wysokość niezbędnych nakładów inwestycyjnych, które wraz z analizą rynkową będą mogły stanowić podstawę kalkulacji naszych ofert wysokości czynszu, które to ze względu na swą wysokość i długoletnie zobowiązanie podlegają ostatecznemu zatwierdzeniu przez centralę naszej Firmy. Cały ten proces jest niemożliwy do rzetelnej realizacji w okresie de facto nie całych 3 miesięcy, jakie Wydzierżawiający określił w IWP na złożenie ofert. Mając powyższe na uwadze, w kontekście dotychczasowych doświadczeń związanych z podobnymi przetargami organizowanymi przez Wydzierżawiającego (centralę GDDKiA), wnioskujemy jak na wstępie, licząc na zrozumienie naszych argumentów i akceptację wniosku przez Władze tutaj. Oddziału GDDKiA.

**Odpowiedź:**

GDDKiA Oddział w Łodzi informuje, że zmienia termin składania ofert na dzień 05.07.2021r.

**Wniosek 2:**

**Oferent prosi o:**

**udostępnienie dokumentacji projektowej MOP Guzew Południe 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 stanowić będą podstawę do wstępnej analizy kosztów inwestycji a w konsekwencji do wyliczenia poziomu ewentualnej oferty.**

**Wymienione dokumenty prosimy przekazać nam w formie elektronicznej na adres wskazany we wniosku o otrzymywanie korespondencji związanej z niniejszym przetargiem**

**Odpowiedź:**

Posiadane w wersji elektronicznej dokumenty zostają umieszczone na stronie

internetowej GDDKiA wraz z niniejszym pismem.

Ponadto informujemy, że dokumentacja dla w/w MOP-u z uwagi na jej rozmiary dostępna jest w siedzibie Rejonu w Sieradzu GDDKiA, Stawiszczce 50, 98-200 Sieradz (przy zjeździe z S8 na węźle Zduńska Wola Zachód) tel. +48 600 226 323, +48 608 504 092, e-mail: [sieradz@gddkia.gov.pl](mailto:sieradz@gddkia.gov.pl)) i może być okazana na pisemny wniosek po uzgodnieniu terminu z Kierownikiem Rejonu.

### **Wniosek 3:**

**Oferent prosi o:**

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

### **Odpowiedź:**

Obecnie posiadamy tylko dane z 2015r, które są dostępne są na stronie internetowej GDDKiA (GPR 2015 - <https://www.gddkia.gov.pl/pl/2551/GPR-2015> ).

Czynności związane z wykonywanymi pomiarami w ramach GPR w 2020r., z uwagi na pandemię nadal trwają (część pomiarów wymaga np. powtórzenia). Wyniki z poszczególnych („częstkowych”) pomiarów są w trakcie weryfikacji i będą mogły być udostępnione dopiero po ich akceptacji przez Centralę. (nastąpi to najprawdopodobniej dopiero w drugiej połowie tego roku).

### **Wniosek 4:**

**Oferent prosi o:**

**umożliwienie wykonania prac geologicznych (odwiertów) na terenie MOP (szczegółowy zakres do ustalenia), co zawsze ma szczególne znaczenie dla planowania i kosztów inwestycji.**

### **Odpowiedź:**

GDDKiA Oddział w Łodzi informuje, że wyraża zgodę na przeprowadzenie odwiertów. Czynności te nie mogą wpływać negatywnie na ruch odbywający się na terenie MOP-u i muszą być uzgodnione z Kierownikiem Rejonu GDDKiA w Sieradzu.

### **Pytanie 1:**

**Na stronie 1 OPF w zakresie „Tankowanie samochodów osobowych” wskazano element „Ilość dystrybutorów zapewniająca obsługę min. 3 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:**

Wzorcowe OPF zawiera minimalne ilości elementów jakie musi zrealizować przyszły Dzierżawca. Mając na uwadze zapis OPF dotyczący tankowania samochodów osobowych informujemy, że 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.

**Pytanie 2:**

**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 przy punktach ładowania wchodzi w skład 70 miejsc parkingowych dla pojazdów osobowych jest właściwa?**

**Odpowiedź:**

Stanowiska dla pojazdów, które będą dedykowane w celu ładowania pojazdów elektrycznych nie wchodzi w skład pozostałych miejsc parkingowych dla pojazdów osobowych. Ładowarki dla pojazdów elektrycznych wraz z miejscami postojowymi należy zaprojektować i wykonać w nowej lokalizacji uzgodnionej z GDDKiA na etapie uzgadniania zmiany Planu Zagospodarowania Terenu (PZT) MOP. Dopuszcza się też wykonanie przedmiotowych stanowisk dla pojazdów elektrycznych w miejscach istniejących miejsc parkingowych z jednoczesnym odtworzeniem tych miejsc w innych lokalizacjach jeśli będzie to korzystniejsze dla użytkowników MOP-u (np. bliższa odległość do budynku stacji paliw, restauracji).

**Pytanie 3:**

**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:**

Powyższy zapis oznacza, że Dzierżawca ma obowiązek wybudować w ciągu 24 miesięcy od otrzymania informacji (decyzji) od Wydierżawiającego jeden z wybranych przez

Dzierżawcę punkt tankowania paliw alternatywnych (LNG, CNG, Wodór). Do czasu otrzymania decyzji (jak wyżej) przyszły Dzierżawca może ale nie musi podejmować działań zmierzających do budowy punktu tankowania paliw alternatywnych.

**Pytanie 4:**

**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 Wydzierżawiającym 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:**

Wydzierżawiający dopuszcza czasowe zmniejszenie ilości miejsc parkingowych (do 20%) w celu ich odtworzenia w innej lokalizacji. Sytuacja taka nie może trwać dłużej niż 18 miesięcy od dnia odbioru nieruchomości.

**Pytanie 5:**

**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 Wydzierżawiający dopuszcza obie wersje.**

**Odpowiedź:**

Wydzierżawiający dopuszcza obie wersje z zachowaniem minimalnych parametrów OPF w każdym z wariantów. W przypadku budowy całości „pod jednym dachem” należy przewidzieć możliwość wydzielenia (np. ścianą działową) części dot. „restauracji” tak aby mogła funkcjonować odrębnie.

**Pytanie 6:**

**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:**

Wydierżawiający dopuszcza aby połowa stolików była dwuosobowa z możliwością ich połączenia przez pracowników restauracji w przypadku takiej konieczności.

**Pytanie 7:**

**Czy Wydierżawiający dopuszcza, by w wypadku realizacji zintegrowanego budynku stacji i restauracji, funkcje bistro w budynku stacji były połączone z funkcją restauracji (suma wymogów) i prowadzone przez jeden podmiot – operatora stacji (Dzierżawcy)?**

**Odpowiedź:**

Wydierżawiający dopuszcza możliwość aby restaurację prowadził ten sam podmiot co stację paliw przy zachowaniu wymogów na które udzielono odpowiedzi na pytanie nr 5.

**Pytanie 8:**

**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:**

Przekazane dokumenty mogą być kserokopiami, które będą notarialnie potwierdzone za zgodność z oryginałem.

**Pytanie 9:**

**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:**

Zapotrzebowanie zgłoszone do dostawcy energii to 230 kW zgodnie z podpisaną umową na dostawę energii elektrycznej (w załączeniu). Natomiast faktycznie zużywana średnia moc przez jeden miesiąc to 56 kW (obliczona na podstawie faktur z ostatnich 10 miesięcy).

Stacja transformatorowa ma parametry zgodne z załączonym projektem z branży elektroenergetycznej (Typ MRw-b20/630-3, MOC kVA 250).

Właścicielem stacji transformatorowej jest GDDKiA (abonencka stacja transformatorowa wraz z przyłączem), którą przyszedł Dzierżawca również zobowiązany będzie przejąć. Dzierżawca powinien wyliczyć zapotrzebowanie na planowany pobór energii elektrycznej w celu ustalenia (w związku z realizacją umowy dzierżawy), czy koniecznym będzie np.: budowa nowej stacji transformatorowej lub jej wymiana.

Ponadto, Dzierżawca będzie musiał podpisać nową umowę na dostawę i dystrybucję energii elektrycznej bezpośrednio z podmiotem dostarczającym energię na nowych warunkach określając potrzebną moc umowną.

**Pytanie 10:**

**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:**

Kanalizacja telekomunikacyjna jest dostępna na terenie MOP-u zgodnie z załączonym projektem (studnie kablowe typu SKR-2). Istnieje możliwość nawiązania się do przedmiotowej kanalizacji.

**Pytanie 11:**

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

**Odpowiedź:**

W załączeniu Umowa nr GZWik/U/67/2014 z dnia 11.06.2014 r. o zaopatrzenie w wodę zawierająca niezbędną informację w zakresie dostawy wody. Zapotrzebowanie na wodę czy też jej rezerwa nie zostało zgłoszone w konkretnych ilościach. Dzierżawca będzie musiał podpisać nową umowę bezpośrednio z podmiotem dostarczającym wodę na nowych warunkach. Parametry sieci wodociągowej zgodnie z załączonym projektem.

**Pytanie 12:**

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

**Odpowiedź:**

Wydierżawiający wyraża zgodę na podłączenie kanalizacji sanitarnej, deszczowej i technologicznej obiektów komercyjnych MOP do kanalizacji wybudowanej staraniem GDDKiA przy założeniu, że Dzierżawca tę infrastrukturę dostosuje do obowiązujących wymagań i później będzie je zgodnie z obowiązującymi przepisami utrzymywał.

**Pytanie 13:**

**Czy przepompownia ścieków sanitarnych będzie wystarczająca na zwiększoną ilość ścieków, które dodatkowo dopływać będą ze stacji paliw? Prosimy o podanie parametrów oczyszczalni i informację na jaką przepustowość dobierane były kanały oraz urządzenia podczyszczające?**

**Odpowiedź:**

Niezbędne parametry w zakresie oczyszczalni ścieków oraz innych urządzeń sanitarnych podane są w projekcie w branży sanitarnej.

MOP kategorii I oraz II zostały wybudowane w kategorii I i dla tych warunków dobrano biologiczną oczyszczalnię ścieków. Przyszła rozbudowa terenu MOP-u wymaga zaprojektowania osobnej oczyszczalni ścieków o przepustowości dobranej do przyszłych wymagań. W projekcie przewidziano rezerwę terenu pod dużą oczyszczalnię ścieków oraz rozprowadzono przyłącza kanalizacji sanitarnej oraz sieci wodociągowej.

**Pytanie 14:**

**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:**

Odwodnienie terenu MOP odbywa się poprzez spadki poprzeczne dróg i parkingów do wpustów ulicznych a następnie do systemu kanalizacji deszczowej. Przed zrzutem do odbiornika wody, którym jest rów przydrożny woda jest podczyszczana poprzez system urządzeń podczyszczających. Określenie ilości ścieków deszczowych należy przeliczyć ponownie w sytuacji zmiany zagospodarowania terenu. Pozwolenie wodnoprawne nie obejmuje zwiększonej ilości. W załączeniu pozwolenie wodnoprawne uzyskane na etapie budowy drogi ekspresowej w tym MOP. Dzierżawca musi wystąpić o zmianę pozwolenia wodnoprawnego w odpowiednim zakresie.



**Pytanie 15:**

**15/ Czy na terenie MOP znajduje się podziemny zbiornik przeciwpożarowy? Jeśli tak to prosimy o informacje o jego parametrach.**

**Powyższe pytania mają charakter wstępny i zadane zostały w większości na bazie OPF i doświadczeń z MOP zrealizowanych przez „oferenta” w Polsce. Dalsze pytania sformułujemy po uzyskaniu niezbędnych materiałów projektowych, o które w niniejszym piśmie prosimy.**

**Odpowiedź:**

Na terenie MOP-u znajduje się podziemny zbiornik przeciwpożarowy  $V=100 \text{ m}^3$ . Parametry zgodne z projektem w części branży sanitarnej (PW\_05-09\_Rys.05).

Ponadto znajduje się również instalacja przeciw wyciekom substancji niebezpiecznych, która zbiera i gromadzi ewentualne wycieki z pojazdów ( $V_{cz}=10,0 \text{ m}^3$ ).

**Jednocześnie informuje, że w związku z aktualizacją wzorcowych warunków określonych w OPF wprowadzono do tego dokumentu dodatkowy zakres (samochody ciężarowe/autobusy). Zmianę zamieszczono w pliku o nazwie: 05-OPF - zmiana nr 1.**

p.o. Dyrektora Oddziału

mgr inż. Jacek Gryga



**Do wiadomości:**

1. GDDKiA Departament Zarządzania Siecią Dróg,
2. GDDKiA Oddział w Łodzi Rejon w Sieradzu,
3. a/a.