MIASTO I GMINA OLSZTYN
Pl. Piłsudskiego 10, 42-256 Olsztyn
pow. częstochowski, woj. śląskie
tel. 34/ 328 50 57
NIP 9492190518, REGON 151398132
www.olsztyn-jurajski.pl

IZP.271.12.2026

Olsztyn, dn. 23.07.2026 r.

Strona internetowa prowadzonego postępowania

WYJAŚNIENIA I ZMIANA TREŚCI SPECYFIKACJI WARUNKÓW ZAMÓWIENIA (SWZ)

dotyczy: postępowania o udzielenie zamówienia publicznego prowadzonego w trybie podstawowym zgodnie z art. 275 pkt 1 ustawy z dnia 11 września 2019 r. Prawo Zamówień Publicznych (t. j. Dz. U. z 2026 poz. 793) dalej p. z. p pn. **„Budowa budynku magazynowego w Olsztynie przy ul. Zielonej"**

Zamawiający działając na podstawie art. 284 ust. 2 p. z. p., w związku z przesłanymi przez Wykonawców pytaniami do niniejszego postępowania, wyjaśnia treść SWZ, a biorąc pod uwagę treść udzielonych wyjaśnień, działając na podstawie art. 286 ust. 1 p. z. p., dokonuje modyfikacji treści SWZ w zakresie terminu składania ofert.

ZESTAW I:

Pytanie 1:

Czy inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej poprzez wydaną zgodę na zjazd indywidualny z drogi „gminnej" czy wykonanie projektu zjazdu, uzyskanie stosownych uzgodnień, zgody na zjazd i zgłoszenia będzie obowiązkiem Wykonawcy? Jeśli tak, znacznie wydłuży się czas przygotowania projektu pod kątem formalnym, czy Inwestor dopuszcza wydłużenie terminu wykonania przedmiotu umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że zgodnie z Programem Funkcjonalno-Użytkowym przedmiot zamówienia obejmuje zaprojektowanie i wykonanie obsługi komunikacyjnej inwestycji, w tym projektowanego zjazdu z drogi gminnej.

Opracowanie dokumentacji projektowej oraz uzyskanie wymaganych uzgodnień i decyzji pozostaje po stronie Wykonawcy zgodnie z zakresem zamówienia realizowanego w formule „zaprojektuj i wybuduj".

Zamawiający informuje jednocześnie, że projektowany zjazd przewidziany jest z drogi gminnej, której zarządcą jest Zamawiający. W związku z powyższym uzgodnienia dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz zjazdu będą prowadzone z właściwym zarządcą drogi, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Zamawiający nie przewiduje zmiany terminu realizacji zamówienia z przyczyn wskazanych w pytaniu. Termin realizacji wynika z warunków dofinansowania inwestycji i pozostaje bez zmian.

Pytanie 2:

Czy Inwestor/inwestycja posiada zgodę na wycinkę drzew (drzewa na wjeździe i na działkach przeznaczonych pod obiekt) oraz opinię dendrologiczną i ornitologiczną dotyczącą możliwości dokonania wycinki w okresie lęgowym? Jeśli nie, znacznie wydłuży się czas przygotowania

projektu pod kątem formalnym, czy Inwestor dopuszcza wydłużenie terminu wykonania przedmiotu umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że na dzień udzielania niniejszych wyjaśnień prowadzone są czynności związane z uzyskaniem wymaganych dokumentów i uzgodnień dotyczących usunięcia drzew kolidujących z planowaną realizacją inwestycji.

W przypadku uzyskania przez Zamawiającego dokumentów w powyższym zakresie, zostaną one przekazane Wykonawcy jako materiały niezbędne do realizacji przedmiotu zamówienia.

Jednocześnie Wykonawca, realizując zamówienie w formule „zaprojektuj i wybuduj", zobowiązany jest do uwzględnienia istniejących uwarunkowań terenowych oraz wymagań wynikających z obowiązujących przepisów.

Zamawiający nie przewiduje zmiany terminu realizacji zamówienia z tego tytułu.

Pytanie 3:

Teren przedmiotowej inwestycji jest ogrodzony – czy Inwestor przewiduje zastosowanie w części ogrodzenia bramy wjazdowej?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że w ramach realizacji przedmiotu zamówienia należy przewidzieć wykonanie w istniejącym ogrodzeniu bramy wjazdowej wraz z furtką, zapewniając właściwą obsługę komunikacyjną oraz dostęp pieszy do projektowanego obiektu.

Z uwagi na funkcję projektowanego obiektu oraz przewidywany sposób jego użytkowania Zamawiający wymaga wykonania metalowej, ocynkowanej bramy przesuwnej zamykanej na klucz wraz z furtką zapewniającą niezależny dostęp pieszy.

Zakres zamówienia obejmuje wykonanie kompletnego rozwiązania funkcjonalnego, natomiast szczegółowe parametry techniczne, wymiary, sposób sterowania, zabezpieczenia oraz rozwiązania konstrukcyjne zostaną określone w dokumentacji projektowej opracowanej przez Wykonawcę, z uwzględnieniem wymagań PFU, warunków terenowych oraz obowiązujących przepisów.

Pytanie 4:

Z Rysunku Koncepcyjnego Zagospodarowania Terenu wynika, że odległość budynku magazynowego od boiska sportowego wynosi 4,80m. Prosimy o potwierdzenie (PFU tego nie uwzględnia), że obiekt nie będzie przeznaczony na pobyt ludzi – w przeciwnym razie odległość od obiektów sportowych musi wynosić 10,0m.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że projektowany obiekt zgodnie z wymaganiami określonymi w Programie Funkcjonalno-Użytkowym będzie pełnił funkcję budynku magazynowego, przeznaczonego do przechowywania sprzętu, materiałów technicznych, wyposażenia specjalistycznego oraz środków logistycznych wykorzystywanych na potrzeby ochrony ludności, obrony cywilnej oraz zarządzania kryzysowego.

Projektowany obiekt nie jest przewidziany jako obiekt przeznaczony na stały pobyt ludzi. Przewiduje się jedynie czasowe przebywanie osób związane z obsługą magazynu,

wykonywaniem czynności załadunkowych i rozładunkowych, obsługą techniczną oraz realizacją zadań wynikających z funkcji obiektu.

Przyjęte rozwiązania projektowe, w tym ostateczna kwalifikacja obiektu w zakresie wymagań wynikających z przepisów techniczno-budowlanych, zostaną określone w dokumentacji projektowej opracowanej przez Wykonawcę, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, zasadami wiedzy technicznej oraz wymaganiami określonymi w SWZ i Programie Funkcjonalno-Użytkowym.

Pytanie 5:

Czy Inwestor posiada warunki na odprowadzenie wód opadowych z dachu obiektu i wody z kanalizacji deszczowej z garażu? Wg par 107 WT garaż powinien być skanalizowany. Jeśli nie, znacznie wydłuży się czas przygotowania projektu pod kątem formalnym co przekłada się na wydłużenie czasu realizacji zamierzenia, czy Inwestor dopuszcza wydłużenie terminu wykonania przedmiotu umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że podstawową funkcją projektowanego obiektu pozostaje funkcja magazynowa, związana z przechowywaniem sprzętu, wyposażenia specjalistycznego oraz środków logistycznych wykorzystywanych do realizacji zadań z zakresu ochrony ludności, obrony cywilnej oraz zarządzania kryzysowego.

Wskazana w Programie Funkcjonalno-Użytkowym możliwość wykorzystania części obiektu jako zaplecza dla autobusów komunikacji gminnej, samochodów dostawczych oraz pojazdów wykorzystywanych do działań kryzysowych dotyczy wyłącznie czasowego postoju pojazdów oraz czynności związanych z realizacją zadań logistycznych, w szczególności załadunku i rozładunku.

Zakres zamówienia nie obejmuje realizacji funkcji związanej z prowadzeniem obsługi eksploatacyjnej pojazdów, w szczególności napraw, mycia, tankowania lub innych czynności generujących ścieki technologiczne. Rozwiązania dotyczące gospodarki wodno-ściekowej należy zaprojektować odpowiednio do funkcji obiektu określonej w PFU, warunków lokalnych oraz obowiązujących przepisów prawa.

Na dzień udzielania niniejszych wyjaśnień Zamawiający nie posiada odrębnych warunków dotyczących sposobu zagospodarowania wód opadowych i roztopowych dla projektowanego obiektu. Zgodnie z formułą realizacji zamówienia „zaprojektuj i wybuduj", szczegółowe rozwiązania projektowe w tym zakresie zostaną określone w dokumentacji projektowej opracowanej przez Wykonawcę, zgodnie z wymaganiami określonymi w PFU, warunkami lokalnymi oraz wymaganymi uzgodnieniami i przepisami prawa.

Zamawiający nie przewiduje zmiany terminu realizacji zamówienia z tego tytułu.

Pytanie 6:

Dla kwestii użytkowych i utrzymania czystości w obiekcie powinna być zapewniona woda, jeśli nie ma warunków przyłączenia znacznie wydłuży się czas przygotowania projektu pod kątem formalnym, czy Inwestor dopuszcza wydłużenie terminu wykonania przedmiotu umowy?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że zgodnie z zapisami Programu Funkcjonalno-Użytkowego projektowany obiekt będzie pełnił przede wszystkim funkcję magazynową, związaną z przechowywaniem sprzętu, wyposażenia specjalistycznego oraz środków logistycznych wykorzystywanych do realizacji zadań z zakresu ochrony ludności, obrony cywilnej oraz zarządzania kryzysowego.

W ramach przyjętej funkcji obiektu nie przewiduje się wykonywania stałego zaplecza socjalno-sanitarnego ani prowadzenia działalności wymagającej stałego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

W związku z powyższym Zamawiający informuje, że wykonanie przyłączy wodociągowego i kanalizacyjnego do zewnętrznych sieci nie stanowi zakresu niniejszego zamówienia i nie należy ich uwzględniać w kalkulacji ceny ofertowej.

Jednocześnie, w ramach opracowania dokumentacji projektowej oraz realizacji robót budowlanych, Wykonawca zobowiązany jest uwzględnić rozwiązania umożliwiające ewentualne przyszłe wykonanie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej. W tym zakresie należy przewidzieć wykonanie niezbędnych elementów przygotowawczych, w szczególności odpowiednich przepustów przez fundamenty i elementy konstrukcyjne oraz wyprowadzeń instalacyjnych poza obrys budynku, zgodnie z przyjętymi rozwiązaniami projektowymi.

Szczegółowe rozwiązania w zakresie instalacji sanitarnych należy przyjąć na etapie opracowania dokumentacji projektowej, z uwzględnieniem funkcji obiektu, obowiązujących przepisów prawa oraz zasad wiedzy technicznej.

Zamawiający informuje, że konieczność uzyskania warunków technicznych dla przyłączy wodociągowego i kanalizacyjnego nie będzie podstawą do zmiany terminu realizacji zamówienia, ponieważ wykonanie tych przyłączy nie jest objęte przedmiotem niniejszego zamówienia.

Pytanie 7:

Budynek nie spełnia założeń MPZT na tym terenie. Według projektantki pismo ze starostwa jest niewystarczające. W przypadku zaskarżania decyzji pozwolenie na budowę do wyższej instancji (Wojewoda Śląski), może ona zostać wzruszona. Bardziej wiążącym dokumentem jest opinia urbanisty działającego z ramienia Gminy, jednak to również tylko opinia. W PFU autor również zwraca uwagę na ewentualną zmianę MPZT. Jeśli nastąpi konieczność zmiany MPZT czy możemy zabezpieczyć się na ewentualność zagrożenia dotrzymania terminów ze względu na niezgodność zamierzenia z MPZT odpowiednim paragrafem w umowie?

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że przedmiotowa inwestycja została przygotowana z uwzględnieniem obowiązujących uwarunkowań planistycznych oraz funkcji obiektu określonej w Programie Funkcjonalno-Użytkowym.

Zamawiający posiada stanowisko właściwego organu wskazujące na możliwość realizacji przedmiotowego zamierzenia przy założonej funkcji obiektu, tj. budynku magazynowego przeznaczonego na potrzeby ochrony ludności, obrony cywilnej i zarządzania kryzysowego.

Ostateczna ocena zgodności dokumentacji projektowej z przepisami prawa, w tym wymaganiami planistycznymi, nastąpi w toku procedur administracyjnych prowadzonych przez właściwe organy.

Zamawiający nie przewiduje obecnie zmiany założeń funkcjonalnych inwestycji ani zmiany terminu realizacji zamówienia z tego tytułu.

Pytanie 8:

Czy działka drogowa, przecinająca teren inwestycji koliduje z procesem projektowym i wykonawczym?

Odpowiedź:

Zamawiający wyjaśnia, że działka nr 1582/6, oznaczona w ewidencji gruntów symbolem użytku „dr", zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie jest przeznaczona pod drogę, lecz posiada przeznaczenie planistyczne tożsame z pozostałymi działkami objętymi zakresem inwestycji.

Na obecnym etapie Zamawiający nie posiada informacji, aby oznaczenie ewidencyjne oraz sposób użytkowania wskazanej działki powodowały ograniczenia uniemożliwiające realizację inwestycji.

Szczegółowe rozwiązania dotyczące zagospodarowania terenu, obsługi komunikacyjnej oraz ewentualnego wykorzystania przedmiotowej działki zostaną określone w dokumentacji projektowej opracowanej przez Wykonawcę, z uwzględnieniem wymagań PFU, obowiązujących przepisów prawa oraz wymaganych uzgodnień i decyzji administracyjnych

Zestaw II:

Pytanie 1.

Zwracamy się z prośbą o udostępnienie mapy będącej załącznikiem do Warunków przyłączenia do sieci TAURON Dystrybucja.

Odpowiedź:

Zamawiający informuje, że warunki przyłączenia wydane przez TAURON Dystrybucja zostały pozyskane na etapie przygotowania inwestycji i stanowią materiał tylko informacyjny do opracowania dokumentacji projektowej.

Zgodnie z zapisami Specyfikacji Warunków Zamówienia oraz Programu Funkcjonalno-Użytkowego Wykonawca zobowiązany jest zaprojektować i wykonać instalację elektryczną obiektu w sposób umożliwiający jego prawidłowe użytkowanie, z uwzględnieniem docelowego podłączenia obiektu zgodnie z warunkami technicznymi TAURON Dystrybucja.

Jednocześnie Zamawiający informuje, że na obecnym etapie realizacji inwestycji **nie przewiduje wykonania docelowego przyłącza elektroenergetycznego zgodnie z warunkami TAURON Dystrybucja**, a zasilanie projektowanego obiektu należy przewidzieć poprzez wykonanie tymczasowego zasilania z istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej znajdującego się obok budynku przy ul. Zielonej (GOPS).

W związku z powyższym Wykonawca zobowiązany jest w ramach przedmiotu zamówienia do:

- zaprojektowania i wykonania tymczasowego zasilania projektowanego budynku magazynowego z istniejącego budynku GOPS przy ul. Zielonej, wraz z niezbędnymi

elementami instalacji, zabezpieczeniami, trasami kablowymi i wymaganymi uzgodnieniami;

- wykonania instalacji wewnętrznych projektowanego obiektu oraz rozwiązań technicznych umożliwiających jego prawidłowe funkcjonowanie przy zasilaniu tymczasowym;
- przygotowania infrastruktury elektrycznej obiektu pod przyszłe docelowe zasilanie zgodnie z warunkami TAURON Dystrybucja, w szczególności poprzez wykonanie wymaganych tras kablowych, przepustów, miejsc pod zabudowę urządzeń, rozdzielnic oraz innych elementów wynikających z przyjętego rozwiązania projektowego.

Mapa stanowiąca załącznik do warunków przyłączenia TAURON Dystrybucja zostanie udostępniona Wykonawcy jako materiał pomocniczy na etapie opracowania dokumentacji projektowej.

Zamawiający wskazuje, że Wykonawca powinien uwzględnić powyższy sposób zasilania przy opracowaniu dokumentacji projektowej

Biorąc pod uwagę treść udzielonych odpowiedzi Zamawiający dokonuje zmiany SWZ modyfikując następujące rozdziały:

Rozdział XVI. TERMIN ZWIĄZANIA OFERTĄ

Treść przed zmianą:

1. Wykonawca będzie związany ofertą przez okres 30 dni, tj. 25.08.2026 r. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się od dnia upływu terminu składania ofert, przy czym pierwszym dniem terminu związania ofertą jest dzień, w którym upływa termin składania ofert.

Treść po zmianie:

1. Wykonawca będzie związany ofertą przez okres 30 dni, tj. 27.08.2026 r. Bieg terminu związania ofertą rozpoczyna się od dnia upływu terminu składania ofert, przy czym pierwszym dniem terminu związania ofertą jest dzień, w którym upływa termin składania ofert.

Rozdział XVII. SPOSÓB ORAZ TERMIN SKŁADANIA OFERT

Treść przed zmianą:

1. Ofertę należy złożyć za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia w terminie do dnia: 27.07.2026 r. do godziny 10:00

Treść po zmianie:

1. Ofertę należy złożyć za pośrednictwem Platformy e-Zamówienia w terminie do dnia: 29.07.2026 r. do godziny 10:00

Rozdział: XVIII. TERMIN OTWARCIA OFERT

Treść przed zmianą:

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 27.07.2026 r., o godzinie 11:00

Treść po zmianie:

1. Otwarcie ofert nastąpi w dniu 29.07.2026 r., o godzinie 11:00

Zgodnie z art. 284 ust. 6 p. z. p. treść zapytań wraz z wyjaśnieniami Zamawiający udostępnia bez ujawnienia źródła zapytania, na stronie internetowej prowadzonego postępowania, a w przypadkach, o których mowa w art. 280 ust. 2 i 3, przekazuje wykonawcom, którym udostępnił odpowiednio SWZ lub opis potrzeb i wymagań a zgodnie z art. 286 ust. 6 p. z. p. Zamawiający informuje wykonawców o przedłużonym terminie składania ofert przez zamieszczenie informacji na stronie internetowej prowadzonego postępowania.

Burmistrz
Tomasz Kucharski