



**PORT
GDAŃSK**



Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A.
ul. Zamknięta 18, 80-545 Gdańsk
tel.: +48 58 737 91 00
e-mail: info@portgdansk.pl www.portgdansk.pl

Gdańsk, dnia 29 kwietnia 2026 r.

Odpowiedzi na pytania zadane do Przetargu nr 2/DH/2026

Szanowni Państwo,

Zarząd Morskiego Portu Gdańsk S.A. z siedzibą w Gdańsku (dalej ZMPG S.A.) działając zgodnie z § 2.III.4 Dokumentacji udziela odpowiedzi na zadane pytanie:

L.p.	Treść pytania:	Odpowiedź ZMPG S.A.:
1.	<p>„W związku z zapisami karty terenu 004 MPZP NR 1301, prosimy o wskazania przez ZMPG SA, gdzie jest zapewniona powierzchnia biologicznie czynna dla terenów utwardzonych zajętych przez Nabrzeże Przemysłowe i ulicę Chemików.</p> <p>Powierzchnia działki nr 5 14,5581 ha. Wymagana powierzchnia biologicznie czynna dla działki to 10% z 145 581 m² i wynosi 14 558,1 m².”</p> <p>W Załączniku nr 1 do niniejszej odpowiedzi ZMPG S.A. przekazuje mapę dołączoną do pytania.</p>	<p>Zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, należy zachować co najmniej 10% powierzchni działek jako powierzchnię biologicznie czynną. Jednocześnie plan nie precyzuje szczegółowego sposobu bilansowania tej powierzchni, w szczególności w przypadku realizacji inwestycji na części działki ani w odniesieniu do poszczególnych elementów zagospodarowania terenu.</p> <p>W tym kontekście należy wskazać, że wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ma charakter parametru bilansowego odnoszącego się do zagospodarowania terenu jako całości, a nie do konkretnych funkcji, takich jak infrastruktura drogowa czy nabrzeża. Tym samym ustalenia planu miejscowego nie nakładają obowiązku przypisywania powierzchni biologicznie czynnej do określonych fragmentów terenu, w tym terenów utwardzonych zajętych przez Nabrzeże Przemysłowe czy ul. Chemików.</p> <p>Odnosząc się do wskazanego w zapytaniu wyliczenia, zgodnie z którym dla działki nr 5 o powierzchni 14,5581 ha minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi 14 558,1 m², należy zauważyć, że jest to interpretacja wynikająca z literalnego odczytania zapisów planu miejscowego. Nie wyklucza ona jednak innych sposobów podejścia do bilansowania tego wskaźnika w kontekście realizacji konkretnych zamierzeń inwestycyjnych.</p>

NIP: 583-24-61-866

Konto: Bank PKO BP S.A.

Nr: 58 1020 1811 0000 0602 0094 5857

KRS: 0000040398

Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku

VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego

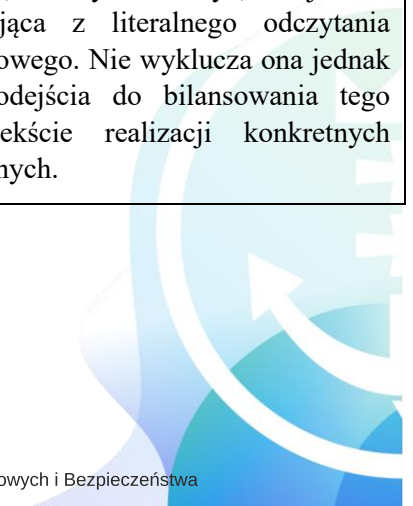
Kapitał zakładowy / wpłacony: 2 109 250,00 PLN

Zarząd Spółki:

Dorota Pyć – Prezes Zarządu

Alan Aleksandrowicz – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych i Bezpieczeństwa

Błażej Konkol – Wiceprezes Zarządu ds. Infrastruktury



		<p>W tym zakresie zasadne jest odwołanie się do obowiązujących przepisów prawa powszechnego. Zgodnie z § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 poz. 1225 ze zm.) przez powierzchnię biologicznie czynną należy rozumieć „teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność oraz wodę powierzchniową na tym terenie, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią”.</p> <p>Powyższa definicja funkcjonuje w systemie prawa budowlanego i odnosi się do zagospodarowania terenu objętego zamierzeniem budowlanym (działki budowlanej/terenu inwestycji), co znajduje odzwierciedlenie w praktyce projektowej oraz orzecznictwie. W konsekwencji należy przyjąć, że w przypadku realizacji inwestycji na wydzielonej części nieruchomości (np. w ramach umowy dzierżawy), wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej może być liczony w odniesieniu do obszaru objętego inwestycją, o ile:</p> <ul style="list-style-type: none">• teren ten stanowi wyodrębnioną całość funkcjonalną,• sposób zagospodarowania nie prowadzi do naruszenia ustaleń planu miejscowego w skali całej działki,• a przyjęte rozwiązania nie mają na celu obejścia wymagań planu miejscowego. <p>Jednocześnie należy mieć na uwadze, że zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.) miejscowy plan określa m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, natomiast szczegółowy sposób ich stosowania w procesie</p>
--	--	---



	<p>inwestycyjnym wynika z przepisów odrębnych oraz praktyki ich stosowania.</p> <p>Ostateczna interpretacja w tym zakresie pozostaje w gestii organu administracji architektoniczno-budowlanej, rozpatrującego wnioski o pozwolenie na budowę w ramach postępowania dotyczącego konkretnego zamierzenia inwestycyjnego. Tym samym nie jest możliwe jednoznaczne ani wiążące określenie z wyprzedzeniem sposobu zagospodarowania ani wskazanie konkretnej lokalizacji powierzchni biologicznie czynnej dla przyszłych zamierzeń inwestycyjnych.</p> <p>Rekomenduje się każdorazowo analizę bilansu powierzchni biologicznie czynnej zarówno w granicach terenu inwestycji, jak i - pomocniczo - w odniesieniu do całej nieruchomości, w celu wykazania zgodności zamierzenia z ustaleniami planu miejscowego.</p> <p>W razie dalszych wątpliwości dotyczących interpretacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ZMPG S.A. wskazuje możliwość zwrócenia się przez zainteresowane podmioty o opinię interpretacyjną do Biura Rozwoju Gdańska, jako jednostki właściwej w zakresie planowania przestrzennego.</p>
--	---

Z poważaniem

Komisja



