



**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 11 maja 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 nawiązaniu do odpowiedzi z dnia 5 maja 2026 r. zwracamy się z prośbą o wyjaśnienie, czy – przy założeniu realizacji przez przyszłego najemcę funkcji portowo-składowej zgodnej z przeznaczeniem terenu oraz funkcją portową nieruchomości, a także z uwzględnieniem obowiązków Zarządu Morskiego Portu Gdańsk S.A. związanych z programowaniem, planowaniem i wspieraniem rozwoju portu zgodnie z ustawą o portach i przystaniach morskich – możliwe będzie wykonanie utwardzenia placów składowych na znaczącej części nieruchomości, w szczególności na obszarze ok. 14.000 m².</p> <p>Powyższe pytanie wynika z faktu, iż z jednej strony ZMPG S.A. wskazuje, że nie określa ani nie gwarantuje powierzchni możliwej do efektywnego wykorzystania gospodarczego, w tym pod zabudowę lub wykorzystanie operacyjne, a jednocześnie zgodnie z projektowaną umową najmu oraz Załącznikiem nr 10 wszelkie roboty budowlane, projekty zagospodarowania oraz rozwiązania inwestycyjne wymagają uprzednich uzgodnień i zgód ZMPG S.A.</p> <p>W praktyce oznacza to, że przyszły najemca ponosi pełne ryzyko ekonomiczne dotyczące</p>	<p>ZMPG S.A. wyjaśnia, iż przedmiotem postępowania jest nieruchomości udostępniana w stanie istniejącym, z uwzględnieniem wszystkich istniejących uwarunkowań technicznych, infrastrukturalnych, środowiskowych oraz planistycznych, wynikających zarówno z obowiązujących przepisów prawa, jak i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Jednocześnie ZMPG S.A. wskazuje, że ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 1301, w tym wymóg zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, stanowią wskaźniki zagospodarowania terenu, których sposób bilansowania i realizacji uzależniony jest od konkretnych rozwiązań projektowych przyjętych dla danego zamierzenia inwestycyjnego. Ostateczna możliwość realizacji poszczególnych elementów zagospodarowania, w tym placów składowych, nawierzchni utwardzonych czy zabudowy, może zostać oceniona wyłącznie na podstawie szczegółowej koncepcji inwestycyjnej uwzględniającej całokształt uwarunkowań planistycznych, technicznych, infrastrukturalnych i środowiskowych.</p> <p>W tym zakresie należy podkreślić, że obowiązujące przepisy oraz praktyka projektowa dopuszczają stosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających realizację nawierzchni o charakterze utwardzonym przy</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><i>możliwości zagospodarowania nieruchomości, pomimo że ostateczna możliwość realizacji określonych rozwiązań inwestycyjnych pozostaje uzależniona od stanowiska ZMPG S.A.</i></p> <p><i>W związku z powyższym prosimy o jednoznaczne wskazanie, czy wykonanie utwardzonych placów składowych na wskazanej powierzchni będzie co do zasady dopuszczalne i możliwe do uzgodnienia przez ZMPG S.A. w ramach planowanego sposobu wykorzystania nieruchomości.”.</i></p>	<p>jednoczesnym spełnieniu wymogów dotyczących gospodarki wodami opadowymi, retencji oraz – w określonych przypadkach - zachowania wymaganych parametrów powierzchni biologicznie czynnej. Ocena możliwości zastosowania takich rozwiązań wymaga jednak każdorazowo indywidualnej analizy projektowej.</p> <p>Odnosząc się do kwestii uzgodnień prowadzonych z ZMPG S.A., wskazać należy, że ich celem jest zapewnienie zgodności planowanych zamierzeń z funkcją portową nieruchomości, wymogami bezpieczeństwa, uwarunkowaniami infrastrukturalnymi oraz interesem funkcjonalnym portu. Procedura uzgodnieniowa nie może być jednak utożsamiana z wcześniejszym przesądzeniem dopuszczalnego zakresu zagospodarowania nieruchomości bez uprzedniej analizy konkretnego rozwiązania projektowego.</p> <p>W konsekwencji ZMPG S.A. nie jest obecnie w stanie jednoznacznie potwierdzić ani wykluczyć możliwości wykonania utwardzonych placów składowych o wskazanej powierzchni ok. 14 000 m², gdyż wymagałoby to uprzedniego opracowania i oceny szczegółowej koncepcji zagospodarowania terenu, uwzględniającej całokształt uwarunkowań planistycznych, technicznych, środowiskowych oraz infrastrukturalnych.</p> <p>Tym samym ryzyko inwestycyjne oraz ekonomiczne związane ze sposobem zagospodarowania nieruchomości, w tym z koniecznością spełnienia wymogów wynikających z przepisów prawa i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, pozostaje po stronie przyszłego najemcy.</p>
---	---

Z poważaniem
Komisja

