

**DOKUMENT INFORMACYJNY**

**dotyczący zabudowanej nieruchomości gruntowej**

**o pow. 514.916 m2** **przy nabrzeżach Helskim I i II, Oksywskim, obszarze ulic Kontenerowej i Logistycznej w powiązaniu   
z nieruchomościami na zapleczu Portu Gdynia w obszarze „Doliny Logistycznej”**



- Gdynia, maj 2019 -

**SPIS TREŚCI**

1. **Wstęp**
2. Wniosek Dyrektora ds. Nieruchomości i Umów znak ZNN-U/233/DIAL/491/JK/2019 dnia 20.05.2019r. do Zarządu spółki ZMPG SA w sprawie przeprowadzenia dialogu technicznego
3. **Położenie nieruchomości oraz komunikacja**
4. Położenie nieruchomości
5. Komunikacja
6. **Opis nieruchomości**
7. Stan nieruchomości:
   1. Zabudowa
   2. Inne informacje dot. nieruchomości oraz jej wyposażenia
   3. Media i telekomunikacja
8. **Ochrona środowiska**
9. **Informacje dotyczące** **eksploatacji i okresu użytkowania**
   * 1. Założenia eksploatacji nieruchomości dotyczące obrotu portowo – morskiego
     2. Określenie oczekiwanej wielkości przeładunku w relacjach burtowych
     3. Określenie długości okresu dzierżawy
10. **Powiazanie nieruchomości z przyległymi terenami inwestycyjnymi ZMPG SA oraz sąsiadującym obszarem Doliny Logistycznej**
11. Tereny inwestycyjne w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości
12. Tereny Doliny Logistycznej
13. **Inne informacje**

Planowana budowa Portu Zewnętrznego

1. **Wstęp**
2. Wniosek Dyrektora ds. Nieruchomości i Umów

Niniejszy Dokument Informacyjny został przygotowany w związku z realizacją Wniosku Dyrektora ds. Nieruchomości i Umów znak ZNN-U/233/DIAL/491/JK/2019 z dnia 20.05.2019r. do Zarządu spółki Zarząd Morskiego Portu Gdynia SA (ZMPG SA) w sprawie przeprowadzenia dialogu technicznego w ramach działań Spółki dla określenia przyszłych warunków dzierżawy zabudowanej nieruchomości gruntowej, o pow. **514.916 m2** położonej przy nabrzeżach Helskim I i II, Oksywskim, obszarze ulic Kontenerowej i Logistycznej, dzierżawionej przez BCT Bałtycki Terminal Kontenerowy   
sp. z o.o. z siedzibą w Gdyni do 31.05.2023r., w powiązaniu z nieruchomościami na zapleczu Portu Gdynia w obszarze „Doliny Logistycznej”.

1. **Położenie nieruchomości oraz komunikacja**
2. Położenie nieruchomości

Nieruchomość przeznaczona do dzierżawy o łącznej pow. **514.916 m2** położona jest na terenie portu zachodniego w Gdyni przy ul. Kwiatkowskiego, Kontenerowej   
i Logistycznej.

Powyższe nieruchomości objęte są miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rejonu Portu Zachodniego w Gdyni, przyjętym Uchwałą nr IV/46/07 Rady Miasta Gdyni z dnia 24 stycznia 2007 roku.

Mapka nieruchomości przeznaczonej do dzierżawy stanowi Załącznik nr 1 do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

1. Komunikacja

Nieruchomość jest położona przy ul. Kwiatkowskiego, Kontenerowej i Logistycznej   
w Gdyni i poprzez ul. J. Wiśniewskiego i Estakadę Kwiatkowskiego, połączona   
z Obwodnicą Trójmiejską i siecią dróg krajowych, m.in. A1, S6, S7.

Nieruchomość ma bezpośredni dostęp do nabrzeża Helskiego, ogólnodostępnej bocznicy kolejowej i ul. Kwiatkowskiego, Kontenerowej i Logistycznej, stanowiących elementy infrastruktury ZMPG S.A.

1. **Opis nieruchomości**
2. Stan nieruchomości
   1. Zabudowa

Na nieruchomości znajdują się place składowe kontenerów, samochodów   
i manewrowe, grunty oraz budynki, w tym: budynki biurowe, biurowo – socjalne, magazynowe, pawilony kontenerowe oraz budynek warsztatowy, administracyjny, garażowy, lokomotywownia, kiosk bramy wjazdowej, zespół bramowo - kontrolny, stacja paliw, trafostacja, sterówka pomostu Ro-Ro, wiata. W wyżej wymienionych budynkach powierzchnia przeznaczona do dzierżawy dla potencjalnego dzierżawcy wynosi ca 31.912 m2, w tym:

- powierzchnia biurowa 4.634 m2;

- magazyn o funkcji eksploatacyjnej o pow. 23.197 m2;

- magazyn (25A) o funkcji pomocniczej o pow. 2.281 m2;

- zaplecze techniczne – bud. o funkcji socjalnej, warsztatowej o pow. 1.800 m2.

Powierzchnia placów składowych, manewrowych i samochodowych (Załącznik nr 2 do Dokumentu Informacyjnego) wynosi ca 423.158 m2, w tym:

- placów składowych lo-lo o pow. 297.946 m2;

- placów manewrowych o pow. 10.149 m2;

- placów samochodowych o pow. 77.196 m2;

- pozostałych placów 37.867 m².

Nośność nawierzchni placów lo- lo: 10 kn/m², ścieżek pomiędzy polami 15 kN/m².

Nośność nawierzchni placów pomiędzy szynami podsuwnicowymi przy nabrzeżu Helskim: 40 kN/m²(po przebudowie nabrzeża Helskiego I).

Pozostała powierzchnia stanowi powierzchnię pod budynkami, place nieutwardzone (grunt) i inne grunty (tereny zielone).

Nieruchomość jest w całości ogrodzona.

* 1. Inne informacje dot. nieruchomości oraz jej wyposażenia

Parametry nabrzeża Helskiego I (po przebudowie):

- długość całkowita: 971 m;

- głębokość techniczna – 15,50 m na odcinku 719 m oraz 12,5 m na pozostałym odcinku w kierunku nabrzeża Puckiego.

Parametry rampy na nabrzeżu Puckim (po przebudowie):

- szerokość: 45 m;

- głębokość techniczna: 12,50 m.

Parametry szyn podsuwnicowych nabrzeża Helskiego I (po przebudowie):

- długość: 965 m;

- rozstaw: 20 m oraz 30,48 m.

Parametry szyn podsuwnicowych terminalu kolejowego:

- długość: 688 m;

- rozstaw: 28 m.

Kolejowy układ torowy:

- układ wewnętrzny:

* terminal kolejowy – trzy tory ładunkowe na płycie żelbetowej z zabudową nawierzchnią drogową dla przejazdu pojazdów drogowych oraz sprzętu ładunkowego – długość użyteczna 3 x 681mb
* magazyn nr 25 – dwa tory ładunkowe na płycie żelbetowej z zabudową nawierzchnią drogową dla przejazdu pojazdów drogowych oraz sprzętu ładunkowego – długość użyteczna 2 x 300mb

Układ zewnętrzny tory zdawczo – odbiorcze – przed przebudową :

* tor nr 32 – długość użyteczna  - 694mb
* tor nr 33 – długość użyteczna  - 694mb
* tor nr 34 – długość użyteczna  - 777mb
* tor nr 35 – długość użyteczna  - 777mb
* tor nr 36 – długość użyteczna  - 687mb
* tor nr 37 – długość użyteczna  - 687mb
* tor nr 38 – dojazdowy do w/w torów – 1048mb

Układ zewnętrzny tory zdawczo – odbiorcze – po przebudowie ( ukończenie koniec 2020r.) :

* tor nr 31 – długość użyteczna  - 740mb
* tor nr 32 – długość użyteczna  - 740mb
* tor nr 33 – długość użyteczna  - 828mb
* tor nr 34 – długość użyteczna  - 854mb
* tor nr 35 – długość użyteczna  - 766mb
* tor nr 36 – długość użyteczna  - 675mb
* tor nr 37 – długość użyteczna  - 675mb
* tor nr 38 – dojazdowy do w/w torów – 990mb

W ramach modernizacji tory nr 31, 32, 33, 34, 35, 36, 38 wraz z łącznikiem kolejowym aż  do torów ładunkowych na terminalu kolejowym zostaną zelektryfikowane.

Na nieruchomości terminalu kontenerowego funkcjonują:

- własna stacja paliw;

- garaże sprzętu zmechanizowanego;

- budynek lokomotywowni (obecnie zaplecze warsztatowo – magazynowe);

- zespół bramowo – kontrolny, wjazdowo-wyjazdowy.

W obrębie nieruchomości mają swoje placówki:

- Izba Administracji Skarbowej;

- Graniczny Punkt Kontroli Weterynaryjnej;

- Sanepid;

- Morski Oddział Straży Granicznej.

Izba Administracji Skarbowej posiada skanery (stały i ruchomy) dla pojazdów   
i kontenerów oraz system radiometryczny.

* 1. Media i telekomunikacja

Przedmiotowa zabudowana nieruchomość gruntowa jest uzbrojona w będące własnością ZMPG S.A.:

* sieć i przyłącza kanalizacyjne odbierające ścieki z ulic, placów i obiektów kubaturowych;
* sieć i przyłącza wodociągowe zasilające;
* sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
* sieć telekomunikacyjną z kablami miedzianymi i światłowodowymi (dostęp do sieci Internet);
* wielootworową kanalizację telekomunikacyjną.

1. **Ochrona środowiska**

Dla nieruchomości nie sporządzono badań czystości gruntu. Zabudowa nieruchomości placami wykonywanymi w technologii z wymianą gruntu i nawierzchnią wylewaną na mokro oraz prowadzona na nieruchomości działalność eksploatacyjna terminalu kontenerowego nie oddziałuje na grunt w formie zanieczyszczenia gruntu.

1. **Informacje dotyczące eksploatacji i okresu użytkowania**
2. Założenia eksploatacji nieruchomości dotyczące obrotu portowo - morskiego

Nieruchomość przeznaczona jest na działalność eksploatacyjną, przeładunkowo- składową w obrocie portowo – morskim, w szczególności przeładunek i składowanie kontenerów, pojazdów oraz drobnicy nieskonteneryzowanej, m.in. ładunków ponadgabarytowych, sztuk ciężkich .

Podstawowe funkcje usługowe związane z obrotem portowo- morskim:

* obsługa transportu morskiego (statki kontenerowe, drobnicowe, ro-ro, samochodowe);
* obsługa transportu lądowego (wagony, samochody);
* obsługa promów;
* przeładunek różnych typów kontenerów i drobnicy w relacjach lądowych   
  i burtowych;
* formowanie i rozformowanie kontenerów;
* składowanie ładunków (kontenerów, drobnicy, pojazdów);
* prowadzenie składów celnych;
* drobne naprawy kontenerów;
* przewozy kontenerów i drobnicy.

1. Oczekiwana wielkość przeładunków w relacjach burtowych

Z wykorzystaniem nieruchomości w ramach działalności eksploatacyjnej prowadzonej przy nabrzeżu Helskim I oczekuje się dokonywania przeładunku w relacjach burtowych nie mniejszego niż 4.600.000 ton rocznie.

1. Określenie długości okresu dzierżawy

Zarząd Morskiego Portu Gdynia S.A. zakłada wydzierżawienie nieruchomości na czas oznaczony 30 lat.

1. **Powiazanie nieruchomości z przyległymi terenami inwestycyjnymi ZMPG SA oraz sąsiadującym obszarem Doliny Logistycznej**

Do obszaru przedmiotowej nieruchomości przylegają tereny nieutwardzone   
o powierzchni 230.100 m² wskazane na mapie stanowiącej Załącznik nr 3do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

Wskazane niezabudowane nieruchomości gruntowe stanowią bezpośredni obszar rozwojowy dotychczasowego terminalu kontenerowego oraz strefy logistycznej portu Gdynia.

W bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości funkcjonują dwa magazyny wysokiego składowania o powierzchni 8.346,28 m² oraz o powierzchni 17.712 m² , budowany jest kolejny magazyn wysokiego składowania o powierzchni 11.286 m², który zostanie oddany do eksploatacji w terminie do końca I kwartału 2020r. Na nowy magazyn została już podpisana przedwstępna umowa najmu.

Dodatkowo w ramach terenów przylegających do nieruchomości zlokalizowane są tereny o powierzchni ca. 30.000 m² z przeznaczeniem pod budowę kolejnych magazynów.

Poza powyżej wskazanymi terenami inwestycyjnymi prowadzone są szeroko zakrojone działania ZMPG SA z miastami: Gdynia, Rumia, Reda, Wejherowo oraz gminami Kosakowo i Wejherowo dotyczące obszaru funkcjonowania „Doliny Logistycznej”. Obszar „Doliny Logistycznej” wskazano na kartach stanowiących Załącznik nr 4 (karty o nr 2, 3, 7 i 14) do niniejszego Dokumentu Informacyjnego.

W obszarze „Doliny Logistycznej” przewiduje się funkcjonowanie sektora usług logistycznych, transportowych, a nawet produkcji przemysłowej.

Rozwój „Doliny Logistycznej” umożliwia transformację portu Gdynia w węzeł przewozów multimodalnych korytarza N – S.

1. **Inne informacje**
2. Planowana budowa Portu Zewnętrznego

W ramach perspektywicznych działań rozwojowych ZMPG SA prowadzi prace projektowe pod nazwą „Budowa Portu Zewnętrznego w Porcie Gdynia”.

Plan rozbudowy portu poza dotychczasowy falochron zewnętrzny został zaakceptowany przez Ministerstwo Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej   
w roku 2017 i znajduje się w Programie rozwoju polskich portów morskich do roku 2020, z perspektywą do 2030 roku.

Koncepcja inwestycji zakłada budowę infrastruktury portowej w dwóch etapach – terminalu kontenerowego, terminalu uniwersalnego oraz potencjalnie terminalu paliwowego.

Docelowe parametry portu zewnętrznego:

- obrotnica 1000 m,

- maksymalna głębokość 18,50 m po wewnętrznej stronie planowanych falochronów,

- pirs o długości do 3000 m,

- wyposażenie terminalu kontenerowego w maksymalnie 4 stanowiska statkowe.

Rekomenduje się realizację przedsięwzięcia w formule partnerstwa publiczno – prywatnego oraz wykorzystanie funduszy z przyszłej perspektywy finansowej UE.