

Nieruchomość zabudowana położona w Pruszczu Gdańskim, przy ul. Przemysłowa 2A

1.1. Przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Wyceniana nieruchomość położona jest w obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Pruszcza Gdańskiego – Krótka (Uchwała Nr XLVIII/374/2002 z dnia 26 czerwca 2002r., publikacja: Dziennik Urzędowy Województwa Pomorskiego nr 64 z 27.09.2002, poz. 1466), oznaczona symbolem P jako tereny przemysłowe.

Tabela 1. Przeznaczenie działki w MPZP



Ustalenia szczegółowe dla terenu:

1. Nr karty terenu: 32

Symbol terenu: P

2. FUNKCJE OBSZARU Z WYSZCZEGÓLNIENIEM FUNKCJI PREFEROWANYCH:

Funkcje preferowane : przemysł, usługi, składy, bazy, hurtownie, urządzenia obsługi komunikacji kołowej i kolejowej itp. inwestycje, z wyłączeniem zaliczonych do inwestycji mogących stanowić zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi (zgodnie z Rozporządzeniem MOŚ, ZNiL z dn. 14.07.98r)

Funkcje towarzyszące, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej

3. FUNKCJE WYŁĄCZONE JAKO NIEPOŻĄDANE:

- pozostałe;

4. FUNKCJE ISTNIEJĄCE NIE MIESZCZĄCE SIĘ W ZAKRESIE FUNKCJI DOPUSZCZALNYCH - MOŻLIWE DO ADAPTACJI:

- możliwa adaptacja istniejących funkcji pod warunkiem stosowania zabezpieczeń zapewniających ograniczenie zasięgu ewentualnych zagrożeń dla środowiska wynikających z prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

5. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

- możliwa adaptacja istniejących obiektów, wysokość zabudowy mierzona od naturalnej warstwy terenu do kalenicy – max 15 m; ewentualne wypiętrzenia i kominy o wyższej wysokości ze względu na strefę ochronną lotniska wojskowego muszą być uzgadniane z Dowództwem Wojsk Lotniczych.
- linie zabudowy – dla nowo projektowanych obiektów - wg rysunku planu; istniejące obiekty znajdujące się poza liniami zabudowy ozn. w rysunku planu mogą być adaptowane.

6. ZASADY PARCELACJI TERENU:

- min. szer. wydzielonego geodezyjnie dojazdu wewnętrznego - 8,0m

7. ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ I PARKOWANIA:

- obsługa komunikacyjna terenu – z ulic .45 KL i 53 KD ;
- obligatoryjne zapewnienie liczby miejsc parkingowych w obrębie granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny wg wskaźnika min 1 mp/2 zatrudnionych

8. ZASADY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:

- zaopatrzenie w media:
 - woda: z sieci wodociągowej lub źródeł lokalnych,
 - elektryczność: z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia,
 - gaz z sieci gazowej lub gaz bezprzewodowy;
 - ogrzewanie: z sieci ciepłowniczej lub z niskoemisyjnych źródeł lokalnych;
 - ścieki sanitarne: do kanalizacji sanitarnej;
 - odprowadzenie wód opadowych: systemem pompowym do odbiornika wód powierzchniowych, po uprzednim podczyszczeniu w stopniu określonym przepisami szczegółowymi;
 - utylizacja odpadów stałych: zgodnie z ustawą o odpadach;
- ewentualne usuwanie kolizji projektowanego zagospodarowania z pozostałym istniejącym uzbrojeniem: na koszt inwestora w uzgodnieniu z gestorem sieci;

9. WARUNKI KONSERWATORSKIE:

- ograniczenie gabarytu zabudowy jak w p-kcie 5.

10. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z OCHRONY ŚRODOWISKA:

- ograniczenia ewentualnych emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, promieniowania – zgodnie z przepisami szczegółowymi;
- inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko przyrodnicze wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o pozwoleniu na budowę, rozbiórkę, lub zmianę sposobu użytkowania obiektów,
- obowiązują zakazy i nakazy określone dla strefy ochrony GZWP „Żuławy Wiślane ”; wyklucza się działalność mogącą powodować zanieczyszczenie wód i gleby.
- powierzchnia czynna biologicznie tj. nieutwardzona i niezabudowana powinna stanowić min.10 % pow. działki budowlanej

11. STREFY ZAGROŻEŃ:

- obszar znajduje się w zasięgu oddziaływania lotniska wojskowego Pruszcz Gdański;
- w okresach zwiększonego spływu wód potencjalne zagrożenie powodzią w przypadku awarii wałów przeciwpowodziowych;
- powierzchnia czynna biologicznie tj. nieutwardzona i niezabudowana powinna stanowić min. 10 % pow. działki budowlanej.

12. STREFY ZORGANIZOWANEJ DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ:

- nie dotyczy;

13. STAWKA PROCENTOWA:

- 0 %

14. INNE ZAPISY:

- w strefie ograniczeń wzdłuż terenów kolejowych (ozn. na rysunku planu) obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10. 09. 1998r. (DZ. U. NR. 151, z 1998, poz. 987, z późn. zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle kolejowe i ich usytuowanie, przepisy Rozporządzenia MTiGM z dn. 05.05.1999 r, zmiana- z dnia 20.05.2000 r (Dz.U. nr 47 z 1999 r poz 476, DZ. U Nr 52 z 2000r poz. 627) w sprawie określenia odległości

i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania budowli w sąsiedztwie linii kolejowych wykonywania robót ziemnych, utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów p/pożarowych; wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnienia z PKP - Zakład Infrastruktury Kolejowej w Gdańsku na etapie projektów koncepcyjnych, wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, projektowania obiektów i urządzeń (wydanie warunków technicznych), wydawania pozwolenia na budowę;

1.2. Opis nieruchomości

1.2.1. Rys ogólny

Wyceniana nieruchomość znajduje się w Pruszczu Gdańskim. Jest to miasto w województwie pomorskim, w powiecie gdańskim, nad rzeką Radunią, należące do aglomeracji gdańskiej, przylegające od południa do Gdańska. Miasto jest siedzibą powiatu gdańskiego i gminy. Pruszcz Gdański leży przy wylocie z Gdańska drogi krajowej nr 91 oraz głównej linii kolejowej do Warszawy.

Atutem gospodarczym miasta są zaczynające się w pobliżu autostrada A1 oraz obwodnica Trójmiasta. Bliskość tych dróg przyczyniła się do powstania dzielnicy przemysłowej o nazwie Bałtycka Strefa Inwestycyjna. Swoje magazyny i zakłady produkcyjne umieściły tu firmy z branży elektronicznej, spożywczej, magazynowej, odzieżowej i metalowej. Z kolei w centrum miasta powstała nowoczesna zabudowa mieszkaniowo-usługowa, za którą miasto otrzymało Nagrodę Honorową Towarzystwa Urbanistów Polskich w ogólnopolskim konkursie na najlepiej zagospodarowaną przestrzeń publiczną w 2009.

Bałtycka Strefa Inwestycyjna (BSI) to tereny inwestycyjne w Pruszczu Gdańskim o powierzchni ok. 50 ha. O szczególnej atrakcyjności inwestycyjnej BSI stanowi dogodne położenie komunikacyjne względem Obwodnicy Trójmiasta, autostrady A1, dróg krajowych łączących Gdańsk z Łodzią i Warszawą oraz linii kolejowej Gdańsk – Warszawa. W centrum logistyczno-dystrybucyjne przy węźle początkowym autostrady A1, 500 metrów od Obwodnicy Trójmiasta, swoje hale i magazyny mają m.in. LPP S.A. (właściciel m.in. marek Reserved i Cropp), Crown Packaging czy Poczta Polska.

Bałtycka Strefa Inwestycyjna podzielona została na 3 strefy inwestycyjne - BSI I, BSI II i BSI III:

- BSI I stanowią tereny usytuowane między linią torów PKP Pruszcz - Kartuzy a ul. Zastawną. Znajdują się tu następujące ulice: Kupiecka, Handlowa, Kredytowa, Batalionów Chłopskich. W I strefie została wykonana infrastruktura drogowa i techniczna ul. Handlowej i ul. Kupieckiej. Swoje siedziby, hale lub magazyny ulokowały tu następujące firmy: Poczta Polska, Krakowska Grupa Kapitałowa, Koszałka, Pomorskie Centrum Miejskie, Cargill i Crown Packaging.

- BSI II to tereny umiejscowione między ul. Zastawną a ul. Grunwaldzką wzdłuż ul. Tczewskiej. Swoje centrum dystrybucyjne ulokowała tu firma LPP S.A. (właściciel m.in. marek Reserved i Cropp). Jest to jeden z najnowocześniejszych w tej części Europy ośrodków logistycznych (hala magazynowa o powierzchni 30,6 tys. metrów kwadratowych i wysokości 15 metrów, w której przewidziana jest praca dla około 250 osób). Ponadto swoje siedziby lub magazyny mają tu następujące firmy: Investa, Rabat Pomorze, Kompania Piwowarska, Dajar, Rogum i BAT.

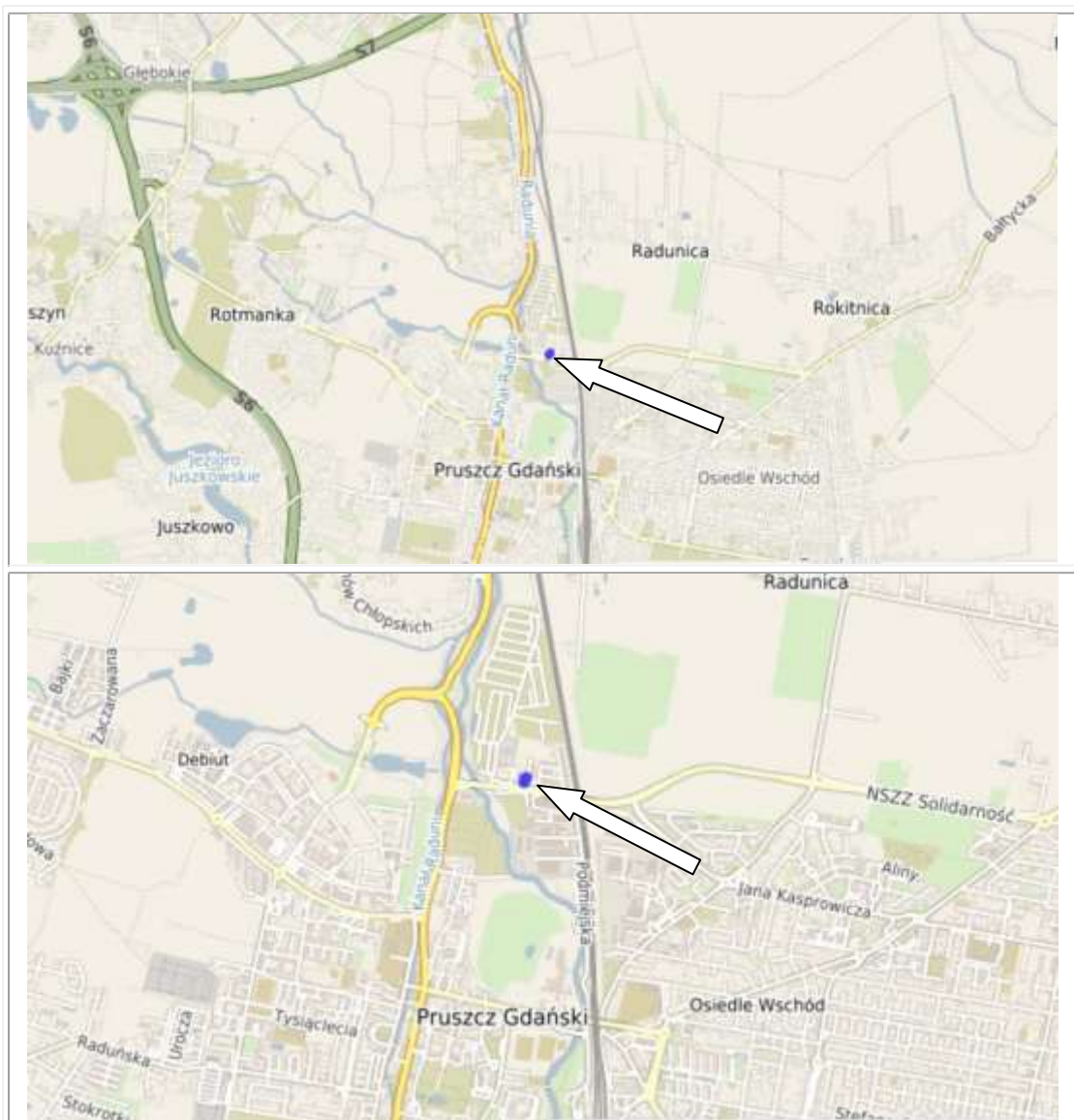
- BSI III to tereny inwestycyjne pomiędzy ul. Grunwaldzką i torami PKP. Znajduje się tu salon i magazyn firmy Black Red White. Nowe tereny inwestycyjne za rzeką Struga Gęś są obecnie na etapie projektowania w zakresie infrastruktury.

Tabela 2. Miasto w liczbach

Położenie na mapie powiatu	Prawa miejskie: 1945 r. Powierzchnia: 16,47 m² Ludność (30.06.2023 r.): • liczba ludności 32 093 • gęstość zaludnienia 1948,57 os/km²
	

1.2.2. Charakterystyka nieruchomości gruntowej

Tabela 3. Położenie wycenianej nieruchomości





1.3. Charakterystyka działki gruntu

Tabela 4. Opis nieruchomości – działki gruntu

Położenie nieruchomości	Przedmiotowa nieruchomość położona jest w Pruszczu Gdańskim przy ul. Przemysłowej 2A na gruntach działki nr 28/12 o powierzchni 586 m ² .
Uzbrojenie na terenie działki, bądź w jej najbliższym sąsiedztwie	Nieruchomość posiada dostęp do sieci: - elektroenergetycznej, - kanalizacyjnej, - wodociągowej, - telekomunikacyjnej.
Zagospodarowanie	Działka zabudowana budynkiem administracyjno-biurowym. W pozostałej, niewielkiej części działka jest utwardzona, posiada wąskim pas zieleni.
Ogrodzenie działki	Trwałe.
Ukształtowanie terenu	Teren płaski.
Nasłonecznienie	Dobry dostęp światła słonecznego.
Sąsiedztwo	Sąsiedztwo nieruchomości stanowi zabudowa przemysłowo-usługowa. W bliskiej odległości znajdują się również tory kolejowe.
Komunikacja	Nieruchomość położona jest w rejonie ulic o nawierzchni utwardzonej, asfaltowej. Posiada ona bezpośredni dostęp do ul. Przemysłowej. Przystanki komunikacji zbiorowej znajdują się w bliskiej odległości – najbliższy zlokalizowany jest ok. 150 m od nieruchomości. W odległości ok. 300 m znajduje się dogodny zjazd na ul. Grunwaldzką, stanowiącą fragment drogi krajowej nr 91.
Stan usług, zaplecza bytowego	Usługi podstawowe zlokalizowane są w lokalnym centrum, oddalonym od nieruchomości o ok. 1 km. W najbliższym otoczeniu nieruchomości znajduje się mechanik samochodowy, wykonawca instalacji grzewczych czy skład materiałów budowlanych.
Inne cechy charakterystyczne nieruchomości	-
Sposób użytkowania	Biurowy.
Opinia o nieruchomości	Korzystna.
Ograniczenia	-

1.4. Charakterystyka budynku

Tabela 5. Opis budynku

Rok budowy	Obiekt z lat 70-tych, gruntownie zmodernizowany.
Funkcja/cechy	Budynek biurowy.
Sposób użytkowania	Biurowy.

Konstrukcja budynku		
-kondygnacja	4 kondygnacje (w tym jedna na poziomie sutereny).	
-podpiwniczenie	Jest.	
-fundamenty	Stopy i ławy fundamentowe żelbetowe monolityczne.	
-ściany nośne	ściany murowane z pustaków ceramicznych, wykończone tynkiem.	
-ścianki działowe	Pustaki ceramiczne, regips.	
-strop	Żelbetowy.	
-schody	Schody wewnętrzne żelbetowe.	
-pokrycie dachu	Stropodach , podwójna warstwa papy termozgrzewalnej.	
Wykończenie		
-stolarka	Okna – profile PCV, Drzwi – drewniane.	
-tynki i okładziny zewnętrzne	Tynki akrylowe, blacha elewacyjna. Opierzenie blacharskie z blachy stalowej ocynkowanej.	
-tynki i okładziny wewnętrzne	Ściany wewnętrzne tynkowane, szpachlowane, szlifowane i malowane 2-krotnie farbą emulsyjną. Ściany w pomieszczeniach sanitarnych i korytarzach - glazura.	
-sufity	Sufity tynkowane, szpachlowane, szlifowane i malowane 2-krotnie farbą emulsyjną. Sufity podwieszane, oświetlenie halogenowe.	
-posadzki, podłogi	Terakota, wykładzina.	
-obróbki blacharskie	Opierzenie z blachy stalowej ocynkowanej.	
-instalacje	- kanalizacja sanitarna - wodociągowa - elektryczna siły i światła - grzewcza – elektryczne - teletechniczna	
Powierzchnia użytkowa wynosi:		Pu = 1131,00 m²
Program użytkowy	Obiekt składa się z pomieszczeń biurowych zlokalizowanych na 3 kondygnacjach nadziemnych i jednej w suterenie.	
Warunki użytkowania (gospodarka remontowo-zapobiegawcza)	Stopień zużycia technicznego i funkcjonalnego obiektu wynika z wieku budynku i zastosowanej technologii wykonawstwa i jest typowy dla obiektu o dobrym stopniu konserwacji.	
Analiza	Układ pomieszczeń na dzień dzisiejszy predestynuje ten obiekt do wykorzystania na cele usługowe, szczególnie biurowe. Istotnym mankamentem nieruchomości jest brak własnych miejsc parkingowych. Budynek posadowiony jest niemal po obrysie działki geodezyjnej.	

Dokumentacja fotograficzna

Tabela 6. Dokumentacja fotograficzna

