



**Prezydent Miasta Gdańska**

ul. Nowe Ogrody 8/12  
80-803 Gdańsk

Gdańsk, 27 maja 2026 r.

WEiE-I.6220.II.119D.2025.AM

**DECYZJA  
o środowiskowych uwarunkowaniach**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. 2025 r. poz. 1691), art. 71, art. 72, art. 75, art. 84, art. 85 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2026 r. poz.670), a także § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 31, § 3 ust. 1 pkt 37 lit. b, § 3 ust. 1 pkt 37 lit. d, § 3 ust. 1 pkt 58 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Panattoni Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie, reprezentowanej przez pełnomocnika, z dnia 20 października 2025 r. (wpływ: 22.10.2025 r., wpływ uzupełnień: 02.12.2025 r., 29.01.2026 r., 20.02.2026 r.) w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla inwestycji pn.:

**„Budowa zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją oraz segmentami biurowo-socjalnymi, na terenie działek 404/2, 405/2, 405/3, 349, 348/2, 350/2 obręb 0024 Bysewo, Gdańsk, województwo pomorskie”**

**ORZEKAM**

- 1. nie stwierdzać potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko,**
- 2. określić następujące warunki i wymagania:**
  - Etap realizacji**
  - a) Zadbać, by urządzenia emitujące hałas o dużym natężeniu, w miarę możliwości, nie pracowały jednocześnie, a w czasie przerw w pracy, urządzenia i maszyny nie pracowały na tzw. biegu jałowym.**
  - b) Prace budowlane należy prowadzić wyłącznie w porze dziennej, w godzinach od 6:00 do 22:00, natomiast szczególnie hałaśliwe i uciążliwe w godzinach od 07:00 do 21:00, z wyłączeniem niedziel oraz dni świątecznych, chyba że ze względów technologicznych lub organizacyjnych konieczne jest zapewnienie nieprzerwanej ciągłości robót.**
  - c) Dostosować przewidywane godziny wzmożonego ruchu samochodowego,**



- związanego z transportem materiałów budowlanych oraz innych materiałów i towarów związanych z budową, do bieżących warunków drogowych na trasie dojazdowej tak, aby nie powodować dodatkowych utrudnień dla innych podmiotów działających w otoczeniu inwestycji.
- d) Zaplanować i wdrożyć system dojazdu pojazdów na teren budowy w sposób ograniczający do minimum powstawanie sytuacji wymuszonych przestojów i zatorów na drogach dojazdowych do placu budowy.
  - e) Unikać pozostawiania niezasypanych wykopów, które mogłyby stać się tymczasowymi zbiornikami retencyjnymi spływających wód opadowych.
  - f) Unikać odkładania ziemi z wykopów na drodze spływu powierzchniowego wód, co może doprowadzić do wymywania zanieczyszczeń z hałd lub gromadzenia się wód i powstawania podtopień.
  - g) Plac budowy wyposażyć w sorbenty, maty lub biopreparaty neutralizujące ewentualne wycieki i rozlewy substancji szkodliwych, w tym ropopochodnych.
  - h) W celu neutralizacji ewentualnych wycieków substancji, na bieżąco usuwać je z wykorzystaniem sorbentów, a w przypadku znacznego zanieczyszczenia zapewnić jego sprawne zebranie i usunięcie przez uprawniony podmiot.
  - i) W przypadku maszyn operujących w pobliżu występującego w sąsiedztwie ciek, zapewnić środki i procedury na wypadek wystąpienia sytuacji awaryjnych.
  - j) Realizację inwestycji przeprowadzić tak, aby w wyniku jej wykonania oraz eksploatacji nie doszło do zmiany stosunków wodnych, mogących spowodować szkody na gruntach sąsiednich.
  - k) Wszelkie roboty ziemne prowadzić w sposób nie naruszający stosunków gruntowo-wodnych, a w szczególności ograniczający ingerencję w wody płynące.
  - l) Prace budowlane w obrębie wód płynących (ciek Dopływ spod Kokoszek - wg mapy [www.isok.gov.pl](http://www.isok.gov.pl))/ciek Strzelniczka - wg mapy [www.polska.e-mapa.net](http://www.polska.e-mapa.net)) prowadzić w sposób minimalizujący ryzyko zanieczyszczenia wód substancjami ropopochodnymi oraz materiałami budowlanymi.
  - m) W przypadku kolizji elementów planowanego zamierzenia inwestycyjnego z niezainwentaryzowanymi urządzeniami melioracji wodnych zrealizować stosowne prace inżynierskie mające zapewnić ciągłość tych urządzeń. W razie uszkodzenia infrastruktury melioracyjnej w trakcie trwania prac, inwestor zobowiązany jest dokonać zgłoszenia tego faktu do odpowiednich organów a następnie do naprawy uszkodzonego odcinka.
  - n) Wyposażyć plac budowy w zaplecza z miejscami postoju maszyn budowlanych, sprzętu i pojazdów, a także magazynowania substancji chemicznych, odpadów niebezpiecznych bądź innych materiałów mogących negatywnie oddziaływać na środowisko gruntowo- wodne



- na terenie utwardzonym lub posiadającym uszczelnioną powierzchnię w odległości min. 15 m z dala od ciek w północnej granicy działek.
- o) Zaplecze budowy należy zorganizować w sposób eliminujący ryzyko przedostania się zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego poprzez zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczeń oraz zakrycie materiałów budowlanych, takich jak żwir, kruszywo i cement.**
  - p) Prace ziemne i budowlane prowadzić poza okresem rozrodu i migracji płazów, tj. poza okresem od 1 marca do 15 października oraz poza okresem lęgowym ptaków, tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia; dopuszcza się prowadzenie prac w ww. okresach po wykluczeniu przez specjalistę herpetologa migracji i rozrodu płazów oraz przez specjalistę ornitologa lęgów ptaków, co należy potwierdzić wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.**
  - q) Kontrolować plac budowy (w tym wykopy pod fundamenty, studnie i kanały techniczne) pod kątem obecności w nich płazów i małych zwierząt, a w przypadku odnalezienia ww. okazów, przenieść je w bezpieczne miejsce. Przenoszenie prowadzić pod nadzorem przyrodnika oraz przy użyciu rękawiczek ochronnych. Używany do tego sprzęt dezynfekować. Wyniki nadzoru odpowiednio udokumentować wpisem w dokumentacji np. wpisem do protokołu z nadzoru przyrodniczego.**
  - r) Przed rozpoczęciem prac budowlanych wygrodzić płotkiem z siatki herpetologicznej ciek znajdujący się przy północnej granicy w celu uniemożliwienia migracji płazów na teren budowy.**
  - s) Prace związane z wycinką drzew i krzewów prowadzić poza okresem lęgowym ptaków tj. poza okresem od 1 marca do 31 sierpnia. Dopuszcza się prowadzenie ich w okresie lęgowym po stwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku gniazd i udokumentowanie tego faktu poprzez adnotację w protokole z nadzoru przyrodniczego. W przypadku stwierdzenia występowania lęgów prace wykonać po wyprowadzeniu lęgu przez ptaki.**
  - t) Do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin nektarodajnych rodzimych geograficznie i siedliskowo.**
  - u) Naprawy sprzętu budowlanego i prace serwisowe nie mogą być wykonywane na terenie budowy.**
  - v) Prace budowlane prowadzić z należytą ostrożnością z wykorzystaniem nowoczesnego, sprawnego technicznie sprzętu, w celu minimalizacji ryzyka zaistnienia awarii i potencjalnego przedostania się do środowiska jakichkolwiek zanieczyszczeń.**
  - w) Plac budowy wyposażyć w przenośne sanitariaty, w których ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnym zbiorniku bezodpływowym, regularnie opróżnianym przez uprawniony podmiot.**
  - x) Gospodarkę odpadami prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami,**



z zachowaniem zasady bliskiego transportu oraz preferowania odzysku odpadów nad ich unieszkodliwianiem, zarówno podczas realizacji, jak i eksploatacji przedsięwzięcia. Odpady magazynować w wyznaczonym miejscu, na utwardzonym i szczelnym podłożu, uniemożliwiającym przenikanie substancji do gruntu, a także poza drogą spływu powierzchniowego wód. Odpady magazynować w pojemnikach i kontenerach, a następnie przekazywać je uprawnionym podmiotom do dalszego zagospodarowania.

y) W celu ograniczenia niezorganizowanej emisji pyłów w trakcie realizacji inwestycji:

- na placu budowy stosować środki minimalizujące pylenie np. zraszanie w warunkach niskiej wilgotności powietrza;
- place magazynowania materiałów sypkich zamiatać na mokro, hałdy materiałów sypkich zraszać wodą oraz stosować plandeki ograniczające pylenie;
- zapewnić optymalną wilgotność transportowanego czy przemieszczanego materiału sypkiego lub gruntu;
- podczas transportu materiałów pyłących stosować plandeki, osłony lub inne zabezpieczenia minimalizujące pylenie;
- obsługę placu budowy prowadzić jedynie drogami uzgodnionymi z Gdańskim Zarządem Dróg;
- drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji utwardzić w taki sposób, aby zminimalizować pylenie;
- drogi dojazdowe do miejsca realizacji inwestycji czyścić, a w przypadku oczyszczania w warunkach niskiej wilgotności powietrza konieczne jest zraszanie nawierzchni drogi wodą;
- pojazdy opuszczające plac budowy oraz okolice wyjazdu z budowy czyścić z ziemi/piasku naniesionych na kołach pojazdów.

z) Teren robót po zakończeniu prac budowlanych uporządkować.

#### **Etap eksploatacji**

- a) Wodę na potrzeby eksploatacji projektowanych obiektów pobierać z miejskiej sieci wodociągowej.
- b) Ścieki powstające w trakcie eksploatacji budynków odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej.
- c) Odpady wytwarzane na etapie eksploatacji inwestycji gromadzić w sposób selektywny, w miejscach i pojemnikach/kontenerach przystosowanych do gromadzenia danego rodzaju odpadu, a następnie przekazywać podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia w zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami. Substancje niebezpieczne i ich mieszaniny oraz odpady niebezpieczne



magazynować w wydzielonych pomieszczeniach, wyposażonych w szczelne powierzchnie w celu zabezpieczenia przed ich negatywnym wpływem na grunty, wody i powietrze.

- d) Dokonywać systematycznych przeglądów i utrzymywać w dobrym stanie technicznym urządzenia chroniące środowisko.
- e) Tereny zieleni z nasadzonymi krzewami ozdobnymi i zielenią wysoką (drzewa i krzewy) pielęgnować, a utracone rośliny na bieżąco odtwarzać.
- f) Podjąć działania prowadzące do zmniejszenia poziomu zanieczyszczenia światłem pochodzącym od projektowanych obiektów, w szczególności:
  - w porze wieczornej, nocnej lub przy warunkach pogorszonej widoczności stosować oświetlenie zewnętrzne całego kompleksu zabudowy oraz układu komunikacyjnego, kierując snop światła w dół, tylko na powierzchnie robocze (np. na drogi czy chodniki);
  - nie stosować światła stroboskopowego;
  - przełączać oświetlenie zewnętrzne w tryb oszczędny emitujący mniej światła lub wyłączać część tego oświetlenia;
  - zastosować oprawy oświetleniowe z płaskimi szybami zamontowanymi wewnątrz obudów;
  - używać źródeł światła o jasności nie większej niż jest potrzebna do bezpiecznego korzystania np. z ulic czy chodników;
  - zastosować w miarę możliwości systemy inteligentnego sterowania, które zmniejszają ilość emitowanego światła w zależności od intensywności użytkowania przestrzeni wokół projektowanych obiektów;
  - zaprojektować oświetlenie w taki sposób, aby zminimalizować efekt odbicia światła przez elewację sąsiednich budynków oraz nawierzchnie utwardzone (np. jezdnie).

Warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia w projekcie budowlanym:

- a) Zaprojektować urządzenia chłodnicze, agregaty, centrale wentylacyjne oraz wentylatory dachowe o niskiej mocy akustycznej oraz przewidzieć ich wyciszenie poprzez stosowanie np. obudów, mat wibroakustycznych, żaluzji lub ekranów akustycznych.
- b) Zaprojektować lokalizację i usytuowanie urządzeń tak, by ich wyloty były zorientowane w kierunku przeciwnym do zabudowań mieszkalnych na terenach znajdujących się w kierunku północno-wschodnim i wschodnim od inwestycji.



## UZASADNIENIE

Pismem z dnia 20 października 2025 r. (wpływ: 22.10.2025 r., wpływ uzupełnień: 02.12.2025 r., 29.01.2026 r., 20.02.2026 r.) pełnomocnik Panattoni Europe sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie wystąpił o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowanych dla inwestycji pn.: „Budowa zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją oraz segmentami biurowo-socjalnymi, na terenie działek 404/2, 405/2, 405/3, 349, 348/2, 350/2 obręb 0024 Bysewo, Gdańsk, województwo pomorskie”

Do podania Wnioskodawca załączył:

1. kartę informacyjną przedsięwzięcia,
2. wyrys z ewidencji gruntów obejmujący teren przewidziany pod inwestycję oraz teren, na który planowane przedsięwzięcie będzie oddziaływać,
3. załącznik graficzny przedstawiający zasięg oddziaływania przedsięwzięcia.

Stosownie do brzmienia art. 75 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko organem właściwym do rozpoznania sprawy jest Prezydent Miasta Gdańska.

Po przeanalizowaniu wniesionej dokumentacji tut. organ, pismem nr WEiE-I.6220.II.119p1.2025.AM z dnia 4 listopada 2025 r., wezwał do uzupełnienia wniosku. Stosowne uzupełnienie wpłynęło w dniu 2 grudnia 2025 r. Pismem nr WEiE-I.6220.II.119p2.2025.AM z dnia 31 grudnia 2025 r. tut. organ ponownie wezwał do uzupełnienia dokumentacji. Uzupełnienie wpłynęło w dniu 29 stycznia 2026 r. Wnioskodawca złożył także dodatkowe wyjaśnienie, które wpłynęło do tut. urzędu w dniu 20 lutego 2026 r.

Z uwagi na liczbę stron postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach przekraczającą 10, tut. organ obwieszczeniem z dnia 10 marca 2026 r. powiadomił strony o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie, informując jednocześnie o możliwości zapoznania się z dokumentami oraz złożenia ewentualnych uwag i wniosków (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń oraz BIP Urzędu Miejskiego w Gdańsku, a także w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi i wnioski nie wpłynęły.

Zgodnie z przedłożoną kartą informacyjną przedsięwzięcia wraz z uzupełnieniami, planowana inwestycja polega na budowie zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją oraz segmentami biurowo-socjalnymi, na terenie działek 404/2, 405/2, 405/3, 349, 348/2 oraz 350/2 w obrębie Bysewo.



Zakres przedsięwzięcia obejmuje budowę:

- hali magazynowo-produkcyjno-usługowej wraz z częściami pomieszczeń technicznych;
- terenów utwardzonych (w tym parkingów i dróg);
- budynków pompowni wraz ze zbiornikiem wody do celów przeciwpożarowych;
- zbiorników retencyjnych wody opadowej;
- zjazdów publicznych;
- zbiorników gazu (LPG/LNG/CNG, gazu ziemnego, azotu), zlokalizowanych poza halą, wraz ze stacją redukcyjno- pomiarową I stopnia (SRP z maksymalnym ciśnieniem 1,6 MPa);
- portierni

oraz

- budowę i przebudowę przyłączy oraz sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: energetycznej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, teletechnicznej, technologicznej, wody, ciepłej, gazowej.

Na terenach utwardzonych mogą powstać, w zależności od potrzeb, także takie obiekty, jak wiaty na palety, rowery, agregaty czy dla osób palących.

Projektowana hala magazynowo-produkcyjno-usługowa przeznaczona będzie pod wynajem dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą. Infrastruktura towarzysząca zapewni jej prawidłowe i bezpieczne funkcjonowanie.

W obiekcie przewiduje się działalność magazynową i logistyczną, w tym hurtową sprzedaż artykułów przemysłowych i pakowanej żywności, kompletację zamówień, przeładunek, cross-docking oraz usługi dodatkowe (np. etykietowanie, zgrzewanie, budowa displayów, przepakowywanie), które nie będą powodować emisji zanieczyszczeń ani hałasu. Hala może również służyć do usług spedycji i dystrybucji.

Obiekt zostanie wyposażony w system wysokiego składowania. Operacje magazynowe będą realizowane głównie przy użyciu wózków elektrycznych lub ręcznych; dopuszcza się także użycie wózków gazowych w obrębie doków. Towary będą składowane na paletach, zazwyczaj bez rozpakowywania. W części hali mogą powstać chłodnie i mroźnie do przechowywania żywności.

Przewiduje się również prowadzenie nieuciążliwej produkcji lekkiej, niewymagającej klasyfikacji jako przedsięwzięcia oddziałującego na środowisko, m.in.:

- produkcja światłowodów (bez procesów topienia szkła i bez emisji do środowiska),
- obróbka materiałów (metal, tworzywa, drewno) oraz montaż podzespołów,
- produkcja drobnych wyrobów (np. narzędzi), obejmująca cięcie, szlifowanie, gratowanie, kontrolę jakości i pakowanie.

Możliwy jest także wynajem części hali pod magazyn farmaceutyczny z wydzielonymi chłodniami oraz stanowiskami kompletacji zamówień. Dodatkowo dopuszcza się prowadzenie usług nieoddziałujących na środowisko, takich jak działalność wystawiennicza, drobne naprawy i serwis sprzętu.



W hali przewiduje się budowę zespołów socjalno-biurowych obejmujących węzły sanitarne, pomieszczenia do przygotowywania i spożywania posiłków, szatnie dla pracowników fizycznych oraz pomieszczenia administracyjne. Zaplanowano również pomieszczenia porządkowe i techniczne.

Praca zakładu będzie ciągła – w systemie trzymianowym, przez 7 dni w tygodniu, przez cały rok. Wielkość zatrudnienia będzie wynosić do 530 osób, w tym do 80 pracowników biurowych oraz do 450 pracowników fizycznych.

Parametry planowanego przedsięwzięcia:

Planowane przedsięwzięcie (pow. do przekształcenia)	powierzchnia [ha]	ok. 7,68
Zabudowa łącznie		ok. 3,80
Tereny utwardzone (w tym drogi i parkingi)		ok. 2,34
Powierzchnia biologicznie czynna		min. 1,54
Parkingi - powierzchnia użytkowa		ok. 1,24
Hala	wysokość [m]	ok. 14,4
Zbiorniki gazu	objętość [m <sup>3</sup> ]	do 107,2
Zbiornik wody przeciwpożarowej		min. 950
Zbiorniki retencyjne		ok. 1094
Zbiorniki na olej napędowy		poniżej 3,0
Drogi	długość [km]	poniżej 1,0
	szerokość [m]	do 8,0
Promienniki o mocy do 45 kW (łącznie do 1,755 MW)	liczba [szt.]	do 39
Kotły gazowe o mocy 90 kW (łącznie do 0,360 MW)		do 4
Urządzenia gazowe o mocy 110 kW (łącznie do 3,30 MW)		do 30
Centrale wentylacyjna z nagrzewnicą gazową o mocy 60 kW (łącznie do 0,720 MW)		do 12
Centrale wentylacyjna z nagrzewnicą gazową o mocy 200 kW (łącznie do 5,20 MW)		do 26
Wentylatory przeciwybuchowe odprowadzające zanieczyszczenia z procesu ładowania akumulatorów		do 12
Agregaty prądotwórcze o mocy 350 kW (łącznie 0,70 MW)		do 2
Pompy przeciwpożarowe		do 2

Projektowana inwestycja stanowi obiekt o charakterze typowym, powszechnie realizowanym w tego rodzaju zabudowie. Nie przewiduje się stosowania szczególnych, indywidualnych rozwiązań konstrukcyjnych. Hala nie będzie podpiwniczona, a także nie przewiduje się realizacji garaży podziemnych. Konstrukcję nośną stanowią ramy utworzone z żelbetowych słupów oraz stalowych kratownic dachu. Alternatywnie dopuszcza się zastosowanie konstrukcji w całości żelbetowej lub stalowo-żelbetowej. Ściany zewnętrzne zaprojektowano jako lekką obudowę, wykonaną z kaset stalowych,



płyt warstwowych oraz prefabrykowanych elementów betonowych, pełniących funkcję osłonową. Przewiduje się zastosowanie stropów prefabrykowanych żelbetonowych, w szczególności typu kanałowego lub innych równoważnych rozwiązań prefabrykowanych.

W obiekcie zaprojektowano doki przeładunkowe, w tym bramy przeładunkowe oraz bramy wjazdowe. Ponadto przewidziano wejścia do budynku oraz stolarkę okienną w obrębie części socjalno-biurowych.

Obiekt zostanie wyposażony w wentylatory dachowe i boczne, centrale wentylacyjne, urządzenia grzewcze i chłodnicze (w tym agregaty wody lodowej) oraz urządzenia gazowe, takie jak kotły i nagrzewnice.

Zakłada się możliwość ładowania wózków widłowych (kwasowych) oraz budowę stanowisk ładowania samochodów elektrycznych.

Hala będzie wyposażona w instalacje techniczne, obejmujące w szczególności:

- instalację wentylacyjną,
- instalacje chłodnicze (w tym klimatyzację części socjalno-biurowych oraz instalacje dla ewentualnych komór chłodniczych),
- instalację grzewczą zasilaną gazem i/lub systemem VRF (z odzyskiem ciepła) i/lub pompami ciepła,
- instalację wodociągową na potrzeby socjalne,
- instalację wody dla celów przeciwpożarowych,
- kanalizację sanitarną i deszczową,
- instalacje elektrotechniczne oraz teletechniczne,
- opcjonalnie instalacje odnawialnych źródeł energii, w szczególności panele fotowoltaiczne lokalizowane na dachu obiektów.

Infrastruktura towarzysząca będzie wykonywana w obrębie działek ewidencyjnych wskazanych we wniosku, tj. 404/2, 405/2, 405/3, 349, 348/2, 350/2 obręb 0024.

Źródłem wody dla projektowanej hali będzie sieć wodociągowa, do której zostaną wykonane przyłącza. Doprowadzona woda będzie wykorzystywana na potrzeby gospodarczo-socjalne oraz do celów przeciwpożarowych.

Ścieki sanitarne będą odprowadzane do miejskiej kanalizacji sanitarnej za pośrednictwem przyłącza. Do kanalizacji sanitarnej odprowadzany będzie również kondensat powstający w wyniku pracy pomp ciepła.

Wody opadowe i roztopowe odprowadzane będą do sieci kanalizacji deszczowej. Przewiduje się retencję szczelną. Wody z terenów utwardzonych, narażonych na zanieczyszczenia (np. dróg, parkingów, doków), będą podczyszczane w separatorach substancji ropopochodnych wyposażonych w osadnik.

Źródłem ciepła będą urządzenia gazowe (kotły, nagrzewnice, promienniki) zasilane gazem z sieci gazowej oraz – do czasu jej realizacji i jako rezerwa – z własnych zbiorników, w zależności od uzyskanych warunków technicznych oraz na wypadek awarii.

Instalacja zbiornikowa gazu (opcjonalnie) będzie stanowić zabezpieczenie awaryjnego ogrzewania budynków i zostanie przystosowana do przechowywania schłodzonego,



skroplonego gazu ziemnego. Gaz płynny będzie przechowywany w hermetycznych zbiornikach, co uniemożliwi jego przedostawanie się do środowiska. Zbiorniki zostaną posadowione na specjalnie wykonanej płycie betonowej i do niej trwale przymocowane. Takie posadowienie zapewni stabilność oraz wyeliminuje zjawisko przesuwania się i osiadania.

Cała instalacja zostanie wyposażona we wszystkie niezbędne elementy do kontroli stanu gazu i jego ilości, uzupełniania zbiornika, aparaturę zabezpieczająco-pomiarową oraz reduktory ciśnienia. Zbiorniki gazowe spełniają wymagania techniczne UDT DT-UC-90/ZC. Zewnętrznie będą pomalowane farbami o zdolności odbijania promieniowania cieplnego na poziomie 70%. Podpory zbiorników będą posiadały odporność ogniową co najmniej 120 minut. Zbiorniki zostaną wyposażone w certyfikowane zawory bezpieczeństwa typu EU24 z zaworem odcinającym ST24.

Liczba zbiorników uzależniona jest od wyboru ich pojemności oraz technologii (LPG, LNG, CNG lub azot). Możliwe warianty obejmują np. do 15 zbiorników o pojemności do 6,4 m<sup>3</sup> każdy, jeden zbiornik o pojemności do 107,2 m<sup>3</sup> lub trzy zbiorniki o pojemności do 32 m<sup>3</sup>. W każdym przypadku zbiorniki będą lokalizowane na terenach utwardzonych przy halach, a wybór wariantu nie wpłynie na zmianę powierzchni utwardzeń.

Rozwiązanie to zostanie zastosowane w przypadku braku możliwości przyłączenia instalacji do sieci gazowej lub niewystarczających zasobów tej sieci.

Kontenerowa stacja redukcyjno-pomiarowa obejmuje zbiorniki gazu oraz stację redukcyjno-pomiarową podwyższonego średniego ciśnienia. W jej skład wchodzi również instalacje technologiczne złożone z rurociągów fazy ciekłej i gazowej gazu ziemnego wraz z armaturą zabezpieczającą i odcinającą, a także stacja redukcyjno-pomiarowa średniego ciśnienia. Ponadto przewidziano instalacje aparatury kontrolno-pomiarowej, automatyki i pneumatyki, instalację elektryczną, odgromową i uziemiającą, oświetlenie oraz system telemetrii, a także infrastrukturę towarzyszącą, w tym ogrodzenie, wannę bezpieczeństwa, nawierzchnie utwardzone i plac manewrowy do rozładunku cysterny.

Dodatkowo przewiduje się zastosowanie powietrznych pomp ciepła (z funkcją chłodu) oraz opcjonalnie instalacji paneli fotowoltaicznych, które zostaną zlokalizowane na dachach budynków. Panele fotowoltaiczne przeznaczone do budowy instalacji zostaną wyposażone w powłokę samoczyszczącą, która umożliwi usuwanie zanieczyszczeń pod wpływem opadów atmosferycznych oraz działania wiatru. Jednocześnie, z uwagi na możliwość gromadzenia się na ich powierzchni osadów nieusuwanych w pełni w sposób naturalny, przewiduje się dodatkowe, coroczne czyszczenie paneli. W tym celu stosowana będzie woda demineralizowana, skutecznie rozpuszczająca jony zanieczyszczeń, co pozwoli na utrzymanie powierzchni paneli w czystości bez konieczności stosowania środków chemicznych.

Zaopatrzenie w energię elektryczną będzie realizowane poprzez przyłącze do sieci elektroenergetycznej, uzupełnione instalacją paneli fotowoltaicznych, a w sytuacjach awaryjnych – agregatami prądotwórczymi.



Planowany układ komunikacyjny obejmuje drogi dojazdowe, które nie stanowią bezpośrednich dojazdów do stanowisk postojowych, odcinki o nawierzchni twardej – wykonanej z kostki betonowej, betonu asfaltowego lub betonu cementowego – o długości przekraczającej 20 metrów, a także obiekty budowlane wraz z towarzyszącymi im obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, tworzącymi spójną całość techniczno-użytkową przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego w pasie drogowym.

Drogi, parkingi oraz place będą realizowane w technologii dostosowanej do przewidywanych obciążeń oraz warunków gruntowych. Drogi zaprojektowano w standardzie odpowiadającym kategorii ruchu KR3. Konstrukcja nawierzchni obejmować będzie zastosowanie kostki betonowej, nawierzchni bitumicznej lub betonowej, układanych na odpowiednio przygotowanej podsypce. Podbudowę stanowić będzie chudy beton oraz warstwa kruszywa łamanego stabilizowanego mechanicznie. W uzasadnionych przypadkach, wynikających z analizy drogowej, przewiduje się zastosowanie georusztu polipropylenowego trójosiowego o sztywnych węzłach oraz geotkaniny polipropylenowej o funkcji separacyjnej. Uzupełnieniem konstrukcji będzie warstwa odsączająco-wyrównawcza lub rozwiązanie równoważne. Grunt rodzimy na obszarze objętym rozbudową zostanie poddany stabilizacji, a następnie przykryty warstwą gruntu stabilizowanego cementem, co zapewni odpowiednią nośność i trwałość całej konstrukcji.

Realizacja budynku pompowni rozpocznie się od wykonania fundamentów i podwalin, a następnie montażu głównej konstrukcji nośnej (słupów, kratownic, belek itp.). Obiekt może być wykonany w technologii murowanej (ściany z bloczków silikatowych) lub jako pompownia z płyt warstwowych na konstrukcji stalowej bądź innej lekkiej konstrukcji.

W dalszej kolejności przewiduje się montaż instalacji elektrycznych, gazowych, deszczowych oraz innych niezbędnych instalacji, a także montaż urządzeń wewnętrznych, w tym pomp wysokoprężnych (diesla), dwupłaszczowych zbiorników na olej napędowy do zasilania silnika spalinowego oraz infrastruktury towarzyszącej. Pod zbiornikami zostaną wykonane szczelne wanny zabezpieczające na wypadek ewentualnej nieszczelności zbiornika stalowego. Wszystkie elementy będą wykonane z materiałów odpornych na działanie paliwa.

Założono zastosowanie naziemnego, stalowego zbiornika wody przeciwpożarowej będącego wyrobem gotowym, z izolacją termiczną oraz membraną, obudowanego blachą i wyposażonego w elementy właściwe dla tego typu konstrukcji. Zbiornik zostanie posadowiony na fundamencie żelbetowym w postaci płyty.

Budynek portierni (opcjonalnie) stanowi obiekt wolnostojący, wykonany z prefabrykatów lub w technologii kontenerowej, pełniący funkcję portierni samochodowej.

Rurociągi instalacji i przyłączy sieci układane będą na podsypce piaskowej oraz obsypane piaskiem ponad wierzchem rury. Na trasach rurociągów, w zależności od ich przeznaczenia, wykonane zostaną studnie rewizyjne, a wszystkie przejścia przez studnie



zabezpieczone w sposób szczelny. W zależności od potrzeb niektóre odcinki sieci będą zrealizowane metodą bezwykopową (przewiert sterowany).

W celu realizacji inwestycji konieczne będzie wykonanie następujących prac:

- Roboty ziemne:
  - ✓ zdjęcie warstwy próchniczej gleby
  - ✓ wykonanie wykopów pod fundamenty oraz pod sieci uzbrojenia terenu (wykopy pod fundamenty do głębokości ok. 1,2 m, a w części dokowej do ok. 2,5 m; wykopy pod sieci uzbrojenia do ok. 4,0 m),
  - ✓ przemieszczanie mas ziemnych oraz formowanie odkładów (sprzymowanie humusu),
  - ✓ opcjonalnie wykonanie szczelnego zbiornika otwartego, które obejmuje: wykonanie wykopu wraz z równoczesnym kształtowaniem skarp, zagęszczenie gruntu pod dno i skarpy, uszczelnienie dna i skarp za pomocą membrany PEHD o grubości min. 1,5 mm (lub równoważnej) oraz warstw geowłókniny separacyjnej, umocnienie dna i skarp zbiornika płytami betonowymi, wykonanie zbiornika o głębokości min. 1,5 m.

Po zdjęciu warstwy humusu oraz usunięciu gruntów słabonośnych i zastąpieniu ich gruntami nośnymi przewiduje się wykonanie utwardzenia terenu do rzędnej umożliwiającej posadowienie stóp słupów powyżej poziomu wód gruntowych.

- Roboty budowlane:
  - ✓ wykonanie fundamentów pod projektowane obiekty oraz utwardzeń,
  - ✓ wykonanie sieci uzbrojenia terenu oraz infrastruktury technicznej objętej projektem,
  - ✓ prace montażowe,
  - ✓ montaż elementów instalacji wewnętrznych,
  - ✓ prace końcowe.
- Prace końcowe:
  - ✓ wykonanie zieleni urządzonej,
  - ✓ uporządkowanie terenu inwestycji.

Inwestycja może być realizowana etapami, tzn. możliwe jest wykonanie części hali oraz parkingów wraz z niezbędną infrastrukturą. Obiekty mogą zostać podzielone na niezależne części (w zależności od zapotrzebowania powierzchniowego poszczególnych klientów). Ostateczny podział zostanie dokonany po wynajęciu całej powierzchni planowanej hali.

Realizacja całego przedsięwzięcia potrwa ok. 1 roku.

Przedsięwzięcie należy do grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach można stwierdzić obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko. W ramach przedmiotowego



postępowania (zgodnie z art. 64 ust. 1 pkt 1, 2, 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko) tut. organ pismami z dnia 10 marca 2026 r. nr WEiE-I.6220.II.119R<sub>1</sub>.2025.AM, WEiE-I.6220.II.119R<sub>2</sub>.2025.AM oraz WEiE-I.6220.II.119R<sub>3</sub>.2025.AM wystąpił o opinie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (RDOŚ) w Gdańsku, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego (PPIS) w Gdańsku oraz Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (WP ZZ) co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

W odpowiedzi na powyższe, WP ZZ w opinii z dnia 26 marca 2026 r. nr GG.ZZŚ.4130.110.1.2026.KK nie stwierdził potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko oraz wskazał na konieczność uwzględnienia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków i wymagań określonych w ww. opinii. Tut. organ uwzględnił ww. wymagania i warunki w niniejszej decyzji.

RDOŚ, postanowieniem nr RDOŚ-Gd-WOO.4220.135.2026.PM.1 z dnia 13 kwietnia 2026 r. wyraził opinię o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia oraz wskazał na konieczność określenia w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach warunków dotyczących ochrony środowiska, co tut. organ uwzględnił w niniejszej decyzji.

PPIS w Gdańsku nie zajął stanowiska w ustawowym terminie, co traktuje się jako brak zastrzeżeń na podstawie art. 78 ust. 4 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W toku kwalifikacji planowanego przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko na podstawie art. 63 ust. 1 ww. ustawy, opierając się na informacjach zawartych w karcie informacyjnej planowanego przedsięwzięcia z uzupełnieniami, ustalono co następuje:

- Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz segmentami biurowo-socjalnymi jest kwalifikowane, zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.), jako:
  - **§ 3 ust. 1 pkt 54 lit. b** - zabudowa przemysłowa, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a;
  - **§ 3 ust. 1 pkt 31** - instalacje do przesyłu gazu inne niż wymienione w § 2 ust. 1 pkt 20 oraz towarzyszące im tłocznie lub stacje redukcyjne, z wyłączeniem gazociągów o ciśnieniu nie większym niż 0,5 MPa i przyłączy do budynków; przy



czym tłocznie lub stacje redukcyjne budowane, montowane lub przebudowywane przy istniejących instalacjach przesyłowych nie są przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko;

- **§ 3 ust. 1 pkt. 37 lit. b** - instalacje do naziemnego magazynowania produktów naftowych;
- **§ 3 ust. 1 pkt. 37 lit. d** - instalacje do naziemnego magazynowania gazów łatwopalnych;
- **§ 3 ust 1 pkt 58** litera **b** - garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 52, 54, 55–57 i 59, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

W związku z powyższym inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach dla niniejszego przedsięwzięcia jest niezbędna m.in. do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę.
- Inwestycja będzie realizowana na terenie działek nr 404/2, 405/2, 405/3, 349, 348/2 oraz 350/2, w obrębie Bysewo, w zachodniej części miasta Gdańska, w dzielnicy Kokoszki.
- Teren planowanego przedsięwzięcia stanowi nieużytek porośnięty wysokimi bylinami, z dużym udziałem gatunków inwazyjnych, a także roślinnością trawiastą z dominacją trzcinnika. Północno-zachodnią część terenu zajmują przyzmy ziemi. W południowo-wschodniej części obszaru występują drzewa i krzewy, głównie różnych gatunków wierzb. Na terenie inwestycji znajduje się również zagłębienie niewypełnione wodą oraz odcinki suchych rowów, porośniętych roślinnością zielną i krzewami.
- Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze przekształconym działalnością człowieka. Od północy i zachodu przylega do zabudowy przemysłowo - magazynowej, od południa graniczy z polami uprawnymi, od wschodu z terenami nieużytków oraz pól uprawnych, a dalej z zabudową zagrodową. Wzdłuż północnej granicy, poza terenem inwestycji, przepływa ciek Strzelenka.
- W ramach prac projektowych analizowano następujące warianty przedsięwzięcia:
  - realizacyjny, będący przedmiotem złożonego wniosku i niniejszej decyzji;
  - alternatywny, który zakłada zastosowanie oleju lekkiego jako paliwa do planowanych kotłowni.

Realizacja przedsięwzięcia w wariantcie alternatywnym prowadziłyby do zwiększenia emisji do powietrza. Wynika to z faktu, że olej opałowy lekki charakteryzuje się wyższymi wskaźnikami emisji niż gaz ziemny, a jego spalanie generuje szersze



spektrum zanieczyszczeń atmosferycznych. Do emitowanych substancji należy m.in. benzo(a)piren – jeden z najbardziej toksycznych składników smogu, zdolny do kumulacji w organizmie i wywoływania chorób nowotworowych.

Ponadto spalanie lekkiego oleju opałowego wiąże się z większą emisją pyłu całkowitego (TSP) w porównaniu do spalania gazu ziemnego wysokometanowego. W kontekście często występujących epizodów smogowych konieczne jest ograniczanie zużycia paliw powodujących wzrost emisji pyłów. W wariantcie alternatywnym występowałoby również dodatkowe zużycie surowca – oleju opałowego w ilości 6,4 m<sup>3</sup>/h na każdy kocioł.

Przeprowadzona ocena ilościowa jednoznacznie wskazuje, że wariant proponowany przez wnioskodawcę jest korzystniejszy od racjonalnego wariantu alternatywnego.

- Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie realizacji

Uciążliwość planowanego przedsięwzięcia w okresie budowy będzie związana z wystąpieniem niezorganizowanej i ograniczonej przestrzennie, głównie do obszaru prowadzonych prac, wzmożonej emisji pyłów i gazów.

Źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza w fazie realizacji będą różnego rodzaju maszyny budowlane oraz środki transportu – pojazdy ciężarowe dostarczające na teren budowy maszyny budowlane, surowce oraz materiały do budowy kolejnych elementów przedsięwzięcia, a także samochody osobowe pracowników. Do atmosfery będą emitowane typowe zanieczyszczenia komunikacyjne: tlenek węgla, tlenki azotu, węglowodory, dwutlenek siarki oraz pyły.

Największym źródłem emisji pyłowych podczas fazy realizacji przedsięwzięcia będą prace budowlane, montażowe oraz konstrukcyjne, a także przewozy samochodowe (pylenie z powierzchni dróg dojazdowych). Oddziaływanie na etapie budowy będzie miało charakter chwilowy, krótkotrwały i lokalny, ograniczony do terenu prowadzenia prac. Nie przewiduje się zatem, aby realizacja przedsięwzięcia spowodowała znaczące uciążliwości, kumulację zanieczyszczeń i trwałe zmiany w jakości powietrza atmosferycznego w rejonie inwestycji.

Na etapie realizacji przedsięwzięcia wpływ na klimat akustyczny będzie wywierany poprzez środki transportu dostarczające materiały i elementy instalacji oraz sprzęt wykorzystywany do prac montażowych. Prace budowlane, adaptacyjne i montażowe będą miały charakter nieciągłej emisji, a poziom emitowanego hałasu będzie wykazywał zmienność z uwagi na przebieg prac (zarówno w poszczególnych etapach budowy, jak i w ciągu zmiany roboczej) i związany z tym udział konkretnych maszyn roboczych. Prace montażowe będą wykonywane wewnątrz istniejącej hali, a ewentualne uciążliwości będą miały charakter krótkotrwały i lokalny.

Prace budowlane, adaptacyjne i montażowe będą prowadzone za pomocą sprzętu, który odpowiada wymaganiom wyszczególnionym w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki w sprawie zasadniczych wymagań dla urządzeń używanych na zewnątrz pomieszczeń w zakresie emisji hałasu do środowiska.



Nie przewiduje się na etapie realizacji istotnego oddziaływania na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej.

Na etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia będą powstawać ścieki socjalno-bytowe. Wielkość zatrudnienia na placu budowy wyniesie ok. 100 osób. Zaplecze budowy będzie wyposażone w przenośne urządzenia sanitarne ze szczelnymi zbiornikami, regularnie opróżnianymi przez specjalistyczne firmy.

Przy pracach fundamentowych hali oraz obiektów dodatkowych może wystąpić konieczność odwodnienia dna wykopów. W razie potrzeby na terenie nieruchomości zostanie wykonany drenaż zapewniający stabilizację poziomu wód gruntowych oraz ograniczający oddziaływanie przedsięwzięcia na tereny sąsiednie. Wody gruntowe będą wówczas odpompowywane z wykopów budowlanych i wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższej zlewni po uprzednim ich podczyszczeniu z piasku i zawiesiny. Do wykonania odwodnienia będzie zastosowana metoda miejscowa bezpośrednia np. igłofiltrami. Potencjalne miejscowe odwodnienie nie będzie przekraczać 1 m<sup>3</sup>/h.

W trakcie realizacji przedsięwzięcia powstaną odpady zaliczane głównie do grupy 17 - odpady z budowy, remontów i demontażu obiektów budowlanych oraz infrastruktury drogowej (włączając glebę i ziemię z terenów zanieczyszczonych). Ponadto, wytwarzane będą odpady z grupy 15 - odpady opakowaniowe, sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach oraz, w niewielkiej ilości, odpady związane z zapleczem socjalno-bytowym wykonawcy zaliczane do grupy 20 - odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie.

Na terenie inwestycji nie będą prowadzone procesy odzysku ani unieszkodliwiania odpadów. Wytworzone odpady będą przekazywane podmiotom zewnętrznym posiadającym stosowne zezwolenia.

Postępowanie z odpadami będzie realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy uwzględnieniu ich selektywnego magazynowania w sposób dostosowany do ich właściwości fizycznych i chemicznych. Gospodarka odpadami prowadzona będzie wyłącznie na terenie inwestycji. Nie przewiduje się rozwiewania odpadów ani powstawania odcieków czy ścieków z odpadów. Odpady nie będą przenikać do środowiska wodno-gruntowego.

Przekazywanie odpadów kolejnym podmiotom odbywać się będzie na terenie inwestycji. Powierzchnia terenu zapewnia odpowiednie warunki do manewrowania i postoju pojazdów. Pojazdy nie będą zatrzymywać się poza terenem inwestycji ani powodować utrudnień w dostępie do sąsiednich działek oraz wjazdów na posesje mieszkańców.

Nie przewiduje się, aby prawidłowo prowadzona gospodarka wytwarzanymi odpadami powodowała istotne oddziaływanie na środowisko oraz zdrowie ludzi.



W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko na etapie realizacji przedsięwzięcia, Inwestor przewidział zastosowane m.in. następujących rozwiązań chroniących środowisko:

- posadowienie obiektów zostanie zaprojektowane w oparciu o opinię geotechniczną;
  - wykorzystywany będzie sprzęt budowlany sprawny technicznie, spełniający obowiązujące normy w zakresie emisji hałasu oraz zanieczyszczeń;
  - zaplecze budowy zostanie zorganizowane na powierzchniach uszczelnionych, zabezpieczonych przed możliwością zanieczyszczenia gruntu i wód;
  - maszyny i urządzenia będą wyłączane w czasie przerw w pracy;
  - materiały sypkie będą odpowiednio zabezpieczane (np. poprzez przykrywanie lub zwilżanie) w celu ograniczenia emisji pyłów;
  - zostaną wyznaczone i odpowiednio przygotowane miejsca magazynowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, zapewniające bezpieczeństwo dla środowiska. Miejscem magazynowania odpadów będzie wyznaczony, zadaszony i ogrodzony boks, zlokalizowany na wydzielonym, izolowanym terenie;
  - odpady będą magazynowane selektywnie, w szczelnych, oznakowanych pojemnikach, a następnie przekazywane uprawnionym odbiorcom;
  - miejsca postoju sprzętu oraz składowania materiałów będą zlokalizowane na powierzchniach utwardzonych i wyposażone w środki do neutralizacji ewentualnych wycieków (np. sorbenty);
  - instalacje podziemne zostaną wykonane z materiałów trwałych, szczelnych i bezpiecznych dla środowiska;
  - zaplecze budowy zostanie wyposażone w odpowiednie urządzenia sanitarne;
  - realizacja prac prowadzona będzie zgodnie z instrukcjami obsługi urządzeń oraz obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności prawa budowlanego;
  - w przypadku konieczności tankowania sprzętu na terenie budowy czynności te będą prowadzone na powierzchni szczelnej i izolowanej, przy wykorzystaniu odpowiednich zbiorników oraz z zastosowaniem sorbentów umożliwiających szybkie usunięcie ewentualnych wycieków;
  - w ramach utrzymania czystości na terenie budowy przewiduje się mycie kół pojazdów opuszczających teren budowy, ograniczanie pylenia poprzez zwilżanie nawierzchni, zabezpieczanie transportowanych materiałów przed rozwiewaniem oraz bieżące utrzymanie porządku na placu budowy.
- Oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie eksploatacji
- Etap eksploatacji inwestycji będzie powodować emisję zanieczyszczeń do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie odpadów i ścieków.
- Źródłami emisji zanieczyszczeń do powietrza będzie praca urządzeń grzewczych, agregatów prądotwórczych, pomp przeciwpożarowych oraz procesy ładowania



akumulatorów – jako emisja zorganizowana, odprowadzana poprzez wyloty wyrzutni zlokalizowanych na dachach budynków, a także, stanowiąca emisję niezorganizowaną, praca silników spalinowych pojazdów poruszających się po wewnętrznych drogach i parkingach.

Agregaty prądotwórcze będą pracować wyłącznie w sytuacjach awaryjnych. Natomiast pompy przeciwpożarowe będą uruchamiane jedynie w celu zapobiegania zatarciu mechanizmów, sprawdzenia ich sprawności działania, ograniczenia osadzania się zanieczyszczeń, jak również w sytuacjach awaryjnych. Łączna moc źródeł energetycznego spalania gazu ziemnego wysokometanowego, przewidzianych do zainstalowania w związku z analizowanym przedsięwzięciem, będzie wynosiła 11,335 MW.

Dla planowanego przedsięwzięcia wykonano modelowanie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń w powietrzu atmosferycznym na etapie eksploatacji. Wyniki modelowania poziomów substancji w powietrzu wykazały, że funkcjonowanie projektowanej hali, przy zastosowaniu opisanych rozwiązań techniczno-technologicznych, nie będzie powodować przekroczeń wartości odniesienia lub częstości przekraczania wartości odniesienia substancji w powietrzu określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 26 stycznia 2010 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu. Z wykonanych obliczeń wynika, że emisje nie spowodują przekroczenia poziomów dopuszczalnych określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 24 sierpnia 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu, zatem nie przewiduje się istotnego oddziaływania przedsięwzięcia na etapie jego normalnej eksploatacji.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia oraz rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010 r. w sprawie przypadków, w których wprowadzanie gazów i pyłów do powietrza z instalacji nie wymaga pozwolenia, planowana instalacja energetycznego spalania paliw wymaga zgłoszenie właściwemu organowi ochrony środowiska.

Projektowana zabudowa zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego będzie stanowić źródło punktowego hałasu instalacyjnego, związanego z pracą urządzeń wentylacyjnych wyciągowych oraz urządzeń grzewczych i chłodniczych obsługujących halę, a także – w sytuacjach awaryjnych – pomp przeciwpożarowych i agregatów prądotwórczych, jak również hałasu komunikacyjnego wynikającego z ruchu pojazdów na terenie inwestycji. Ponadto hala i pompownia p.poż. są kubaturowymi wtórnymi źródłami hałasu, które pośredniczą we wprowadzaniu do środowiska energii akustycznej wytworzonej wewnątrz. Dojazd do planowanego przedsięwzięcia odbywać się będzie z drogi krajowej S6, poprzez ul. Budowlanych, wzdłuż której zlokalizowane są tereny przemysłowo-magazynowe, zabudowane istniejącymi halami (brak zwartej zabudowy mieszkaniowej).



Dla planowanego przedsięwzięcia wykonano modelowanie propagacji hałasu na etapie eksploatacji. Najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej to tereny zabudowy jednorodzinnej oddalone o ponad 500 m, położone na działce ewidencyjnej nr 485 w obrębie Bysewo. Na wschód i północ od granic planowanego przedsięwzięcia, na terenach o funkcji przemysłowo-usługowej, wyznaczonej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, znajduje się zabudowa mieszkaniowa, która podlega ochronie zgodnie z art. 114 ust. 3 ustawy Prawo ochrony środowiska, tj. jeżeli na terenach zamkniętych oraz na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania znajduje się zabudowa mieszkaniowa, szpitale, domy pomocy społecznej lub budynki związane ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

Zgodnie z normą PN-B-02151-02, przywołaną w § 325 Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, dopuszczalny równoważny poziom dźwięku A hałasu przenikającego do pomieszczenia, pochodzącego od wszystkich źródeł łącznie, dla pomieszczeń mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wynosi 35 dB. Natomiast norma PN-B-02151-3:2015-10 wskazuje, że izolacyjność akustyczna przegrody zewnętrznej nie powinna być mniejsza niż 30 dB. Stąd przyjmuje się, że izolacyjność akustyczna dla budynku mieszkalnego wynosi 30 dB.

Analiza wyników obliczeń modelowania emisji hałasu w środowisku, przedstawiona w siatce obliczeniowej oraz na mapach akustycznych, wskazuje, że planowane przedsięwzięcie nie będzie powodować ponadnormatywnego oddziaływania na najbliższe tereny podlegające ochronie akustycznej. Prognozowany poziom dźwięku po realizacji inwestycji na tych terenach będzie niższy od wartości dopuszczalnych zarówno w porze dnia, jak i w porze nocy, nawet w wariantcie najmniej korzystnym, zakładającym ciągłą pracę wszystkich źródeł hałasu przy maksymalnym obciążeniu oraz maksymalne przewidywane natężenie ruchu na terenie przedsięwzięcia. W rzeczywistości takie warunki nie będą występować, a faktyczne oddziaływanie przedsięwzięcia będzie niższe niż wynika to z przedstawionych wyników obliczeń.

W związku z powyższym jednoznacznie stwierdzono brak negatywnego wpływu na klimat akustyczny terenów chronionych oraz brak ponadnormatywnego znaczenia przedsięwzięcia w jego kształtowaniu.

Ścieki sanitarne powstające w związku z funkcjonowaniem projektowanej zabudowy będą odprowadzane do kanalizacji sanitarnej. Szacowana ilość ścieków bytowych wyniesie około 8249,0 m<sup>3</sup>/rok.

Nie przewiduje się powstawania ścieków technologicznych. W przypadku pojawienia się najemcy, którego profil działalności będzie wiązał się z ich wytwarzaniem, ewentualne ścieki przemysłowe/technologiczne będą odprowadzane do kanalizacji



należącej do innego podmiotu (poprzez przyłącze do kanalizacji sanitarnej) lub usuwane poprzez wywóz ścieków zgromadzonych w szczelnych, bezodpływowych zbiornikach, dostosowanych do ich rodzaju, z wykorzystaniem specjalistycznych wozów asenizacyjnych.

W trakcie opadów atmosferycznych i podczas roztopów na etapie funkcjonowania przedsięwzięcia powstawać będą wody spływające z powierzchni dachów i terenów utwardzonych (np. parkingów i infrastruktury drogowej). Wszystkie wody opadowe i roztopowe występujące na terenie inwestycji zostaną na jej obszarze zebrane i zagospodarowane, tzn. będą retencjonowane w zbiornikach szczelnych, a ich nadmiar stopniowo uwalniany do miejskiej kanalizacji deszczowej. Średnioroczna ilość odprowadzanych wód wyniesie 32214 m<sup>3</sup>/rok, w tym z terenów szczelnych 31752 m<sup>3</sup>/rok.

W fazie eksploatacji projektowanej zabudowy będą powstawać głównie odpady komunalne oraz odpady związane z utrzymaniem infrastruktury, jak również odpady wynikające z realizacji funkcji magazynowej, usługowej i produkcyjnej.

Będą to odpady zaliczane do grup: 20 - odpady komunalne łącznie z frakcjami gromadzonymi selektywnie, 15 - odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach, 16 - odpady nieujęte w innych grupach, 18 - odpady medyczne i weterynaryjne (z wyłączeniem odpadów kuchennych i restauracyjnych niezwiązanych z opieką zdrowotną lub weterynaryjną), 12 - odpady z kształtowania oraz fizycznej i mechanicznej obróbki powierzchni metali i tworzyw sztucznych, 03 - odpady z przetwórstwa drewna oraz z produkcji płyt i mebli, masy celulozowej, papieru i tektury oraz 08 - odpady z produkcji, przygotowania, obrotu i stosowania powłok ochronnych (farb, lakierów, emalii ceramicznych), kitu, klejów, szczeliw i farb drukarskich.

Czyszczenie hali będzie prowadzone przy użyciu specjalistycznych maszyn czyszczących, takich jak zamiatarki czy odkurzacze przemysłowe. Ewentualna woda wykorzystywana do mycia będzie pobierana w niewielkich ilościach, a powstające zanieczyszczenia gromadzone w szczelnych zbiornikach tych urządzeń. Następnie będą one przekazywane do odpowiednich pojemników (np. typu mauzer lub paletopojemników) i kwalifikowane jako odpady płynne o kodzie 16 10 02. Odpady te będą następnie przekazywane podmiotom zajmującym się ich unieszkodliwianiem (np. w instalacji do oczyszczania odpadów płynnych).

Prace konserwacyjne i naprawcze będą realizowane przez serwisy zewnętrzne, które – jako wykonawcy tych prac – będą wytwórcami powstających w ich trakcie odpadów należących do następujących grup: 13 - oleje opadowe i odpady ciekłych paliw (z wyłączeniem olejów jadalnych oraz grup 05, 12 i 19), 15 - odpady opakowaniowe; sorbenty, tkaniny do wycierania, materiały filtracyjne i ubrania ochronne nieujęte w innych grupach oraz 16 - odpady nieujęte w innych grupach.



Odpady powstające w czasie eksploatacji będą magazynowane w odpowiednio oznakowanych i przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w pomieszczeniach zlokalizowanych w budynkach. Następnie odpady będą odbierane przez firmy posiadające stosowne uprawnienia w zakresie ich odbioru i dalszego zagospodarowania.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania na środowisko na etapie eksploatacji przedsięwzięcia, Inwestor przewidział zastosowane m.in. następujących rozwiązań chroniących środowisko:

- właściwa konserwacja oraz regularne wykonywanie przeglądów eksploatacyjnych wszelkiej infrastruktury, urządzeń i maszyn zgodnie z instrukcją obsługi i konserwacji;
- niezwłoczne usuwanie usterek technicznych;
- zastosowanie źródeł zorganizowanej emisji do powietrza oraz hałasu w liczbie i o mocy pozwalającej dotrzymać standardy imisyjne;
- zasilanie urządzeń grzewczych gazem;
- tankowanie zbiorników z gazem z cysterny samochodowej zgodnie z procedurami;
- wyłączanie silników pojazdów na czas postoju związanego z załadowaniem i rozładowaniem towaru;
- kontrolowanie i planowanie ruchu samochodów po terenie zakładu z ograniczeniem prędkości pojazdów do 30km/h w celu ochrony przed hałasem;
- zastosowanie ścian zewnętrznych i dachu hali o izolacyjności akustycznej min. 20 dB, natomiast pompowni - min. 23 dB;
- odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- stosowanie zamkniętych szczelnych układów odbioru ścieków;
- zastosowanie utwardzonych i szczelnych posadzek w miejscach magazynowania i wykorzystywania substancji, w tym niebezpiecznych;
- magazynowanie substancji ciekłych w szczelnych pojemnikach jednostkowych, a substancji i materiałów w miejscach zabezpieczonych przed wpływem warunków atmosferycznych;
- bieżący nadzór personelu nad prawidłowym funkcjonowaniem zakładu, w tym miejsc wykorzystywania, magazynowania i transportu substancji;
- selektywne gromadzenie odpadów:
  - ✓ w zależności od właściwości fizyko-chemicznych, w pojemnikach i kontenerach dostosowanych do właściwości odpadów – wykonanych z materiałów odpornych na działanie składników odpadów,
  - ✓ medycznych w szczelnie zamkniętych workach polietylenowych jednorazowego użytku oraz w specjalistycznych pojemnikach jednorazowego użycia;
  - ✓ niebezpiecznych w szczelnych pojemnikach;



- ✓ w wyznaczonych i oznakowanych (opisanych) miejscach, na szczelnej nawierzchni, zabezpieczonych przed oddziaływaniem warunków atmosferycznych i dostępem osób postronnych;
  - magazynowanie odpadów wyłącznie w celu zebrania ilości odpowiedniej do transportu, nie dłużej niż przez rok i przekazywane specjalistycznym firmom posiadającym wymagane przepisami zezwolenia właściwego organu na gospodarowanie odpadami;
  - zabezpieczenie miejsc ewentualnie narażonych na zanieczyszczenia poprzez szczelne nawierzchnie oraz kierowanie spływów do zakładowej instalacji deszczowej lub sanitarnej;
  - odprowadzanie potencjalnych ścieków przemysłowych/technologicznych, zgromadzonych w szczelnych bezodpływowych zbiornikach/pojemnikach, do kanalizacji innego podmiotu lub poprzez wywóz wozami asenizacyjnymi;
  - wykonanie nawierzchni utwardzonej na terenach narażonych na zanieczyszczenia (np. drogi, parkingi, doki itp.);
  - retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach, a następnie odprowadzanie do kanalizacji deszczowej;
  - podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych w separatorach substancji ropopochodnych (zintegrowany z osadnikiem);
  - opomiarowanie poszczególnych ciągów instalacji wodociągowej;
  - zapobieganie wystąpienia wycieku oleju napędowego poprzez zastosowanie dwupłaszczyznowych zbiorników, wykonanie wanny szczelnej pod zbiornikami w pompowni oraz utwardzonej powierzchni szczelnej pod agregatami prądotwórczymi;
  - zapobieganie wystąpienia wycieków z układów chłodniczych poprzez zastosowanie hermetycznych zbiorników i instalacji, zaworów odcinających poszczególne obiegi chłodnicze, odcięć w rozdzielniach obsługujących poszczególne pomieszczenia i urządzenia chłodnicze, a także kontrole urządzeń.
- W sąsiedztwie planowanego przedsięwzięcia znajdują się obiekty o zbliżonym charakterze. Na podstawie przeprowadzonej inwentaryzacji terenu oraz wyników analiz dotyczących przedmiotowej inwestycji stwierdzono, że nie będzie dochodzić do ponadnormatywnego oddziaływania skumulowanego. Wyniki analizy oddziaływania hałasu dla projektowanego przedsięwzięcia na etapie eksploatacji nie wskazują na występowanie istotnych efektów kumulacji z obiektami znajdującymi się w sąsiedztwie, które mogłyby zostać uznane za ponadnormatywne (brak norm odnoszących się do takich oddziaływań na terenach przemysłowych). W zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, zasięg oddziaływania planowanego przedsięwzięcia nie będzie wykraczał poza teren inwestycji w sposób ponadnormatywny. Zgodnie z wynikami przedstawionymi w karcie informacyjnej, stężenia substancji emitowanych przez analizowaną inwestycję na terenach sąsiednich należy uznać za nieznaczące w ujęciu ogólnym. Jedynymi źródłami emisji



do powietrza będą instalacje energetycznego spalania paliw oraz ruch pojazdów samochodowych.

Analiza aktualnego stanu jakości powietrza wskazuje, że eksploatacja planowanych źródeł nie spowoduje istotnych zmian w poziomach stężeń średniorocznych i będzie mieścić się w zakresie dopuszczalnego tła określonego przez GIOŚ. Przedstawione dane wskazują na dotrzymywanie poziomów dopuszczalnych dla NO<sub>2</sub>, SO<sub>2</sub>, pyłu zawieszonego PM<sub>10</sub> i PM<sub>2,5</sub>, benzenu oraz ołowiu. W związku z powyższym eksploatacja planowanego zespołu magazynowo-produkcyjno-usługowego wraz z infrastrukturą techniczną oraz zapleczem biurowo-socjalnym nie będzie miała znaczącego udziału w emisji substancji do powietrza.

W zakresie gospodarki wodno-ściekowej działalność planowanej inwestycji nie wiąże się z wprowadzaniem biogenów do wód powierzchniowych ani podziemnych. Ścieki bytowe będą gromadzone w szczelnych, zamkniętych systemach i odprowadzane do oczyszczalni ścieków. Wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, po których będą poruszać się pojazdy, będą odprowadzane kanalizacją deszczową poprzez system podczyszczania (separatory substancji ropopochodnych). Odprowadzenie wód opadowych z terenu planowanego przedsięwzięcia do miejskiej kanalizacji deszczowej nie spowoduje zwiększenia przepływów w odbiorniku, ze względu na planowane zastosowanie rozwiązań retencyjnych.

Zakładając, że realizacja inwestycji sąsiednich została lub będzie przeprowadzona zgodnie z warunkami określonymi w wydanych dla nich decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach, skumulowany wpływ emisji na środowisko nie będzie znaczący.

Dojazd do planowanego przedsięwzięcia odbywać się będzie z drogi krajowej S6 poprzez ul. Budowlanych. Nie przewiduje się dojazdu od ul. Bysewskiej. Na tym obszarze przepustowość dróg jest bardzo dobra. Uruchomienie planowanego przedsięwzięcia, jak również dalsze zagospodarowanie terenów sąsiednich, nie wpłynie negatywnie na przepustowość infrastruktury drogowej.

Postęp technologiczny prowadzi do systematycznego ograniczania emisji zanieczyszczeń z pojazdów, m.in. poprzez zaostrożenie norm emisyjnych, poprawę jakości paliw oraz rosnący udział pojazdów hybrydowych i elektrycznych, co będzie skutkowało dalszym zmniejszaniem emisji bezpośrednich związanych z ruchem drogowym.

- Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze przekształconym działalnością człowieka. W wyniku przeprowadzonej metodą marszrutową wizji terenowej stwierdzono występowanie 64 gatunków roślin naczyniowych, występujących w układach półnaturalnych, antropogenicznie przekształconych. Cztery ze stwierdzonych gatunków uznawane są za inwazyjne, obce dla flory Polski Są to: konyza kanadyjska *Erigeron canadensis*, nawłóć kanadyjska *Solidago canadensis*, nawłóć późna *Solidago gigantea* oraz przymiotno białe *Erigeron annuus*.



Na inwentaryzowanym obszarze nie odnotowano siedlisk przyrodniczych wymienionych w załączniku I Dyrektywy Siedliskowej oraz stanowisk chronionych gatunków roślin. Nie stwierdzono obecności owocników grzybów. Zaobserwowano jedynie pojedyncze plechy pospolitych grzybów zlichenizowanych.

W związku z realizacją inwestycji przewiduje się usunięcie 42 sztuk drzew oraz krzewów o łącznej powierzchni 1665 m<sup>2</sup>, wymagających uzyskania zezwolenia.

Inwentaryzacja faunistyczna została przeprowadzona podczas wizji terenowej z wykorzystaniem metod bezpośrednich. W poszukiwaniu bezkręgowców zwracano uwagę na obecność nerek, otworów w glebie, roślin żywicielskich, śladów żerowania, larw, poczwerek oraz osobników dorosłych (imago). Inwentaryzację kręgowców poprzedziły nasłuch oraz obserwacje terenu z pewnej odległości. Poszukiwano śladów bytowania zwierząt, takich jak tropy, odchody, wypluwki, ślady żerowania, gniazda i nory. Oceniono również siedliska pod kątem ich przydatności dla poszczególnych gatunków. Na terenie inwestycji brak jest dużych drzew i starych krzewów, w związku z czym obszar ten nie stanowi siedliska dla owadów ksylofagicznych.

W trakcie wizji terenowej nie odnotowano siedlisk ani gniazd ptaków. Obserwowano jedynie pojedyncze osobniki żerujące gatunków podlegających ochronie: ścisłej - gąsiorek *Lanius collurio*, modraszka *Cyanistes caeruleus*, bogatka *Parus major*, sójka *Garrulus glandarius* oraz częściowej: gołąb miejski *Columba livia forma urbana*, kruk *Corvus corax*. Nie stwierdzono obecności ssaków, zaobserwowano natomiast ich ślady bytowania w postaci odchodów i tropów.

Teren planowanej inwestycji ma charakter siedliska suchego. Znajduje się na nim zagłębienie oraz odcinki suchych rowów porośniętych roślinnością zielną i krzewami. Obszar ten nie stanowi dogodnego miejsca bytowania płazów. Nie zaobserwowano również żadnych zwierząt, w tym płazów, w cieku przepływającym na północ od terenu inwestycji. Ciek ten jest regularnie wykaszany i oczyszczany z roślinności.

Teren planowanej inwestycji nie stanowi cennego siedliska dla zwierząt. Brak schronień i kryjówek oraz mało urozmaicona szata roślinna powodują, że obszar ten nie jest dla nich atrakcyjny.

Na terenie inwestycji najliczniej obserwowano pospolite owady zapylające, żerujące na kwitnących bylinach.

Nie odnotowano siedlisk gatunków chronionych na mocy dyrektyw Unii Europejskiej. Stwierdzone gatunki należą do pospolitych w skali całego kraju i są związane z terenami w pobliżu siedzib ludzkich.

- Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszarów Natura 2000. Najbliżej położone obszary sieci Natura 2000, to:
  - Obszar Bunkier w Oliwie PLH220055 - ok. 7 km na wschód,
  - Obszar Jar Rzeki Raduni PLH220011 - ok. 10 km na południowy zachód,
  - Obszar Zatoka Pucka PLB220005 - ok 10,8 km na północny wschód.



W opinii RDOŚ planowana inwestycja nie będzie negatywnie oddziaływać na ww. obszary Natura 2000. Z uwagi na usytuowanie przedsięwzięcia oraz jego charakter i zakres planowanej inwestycji nie spowoduje ono utraty powierzchni, ani fragmentacji siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000. Lokalizacja przedsięwzięcia wyklucza również jego wpływ na warunki ekologiczne ostoi. Tym samym nie pogorszy stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i siedlisk gatunków chronionych w granicach ww. obszarów Natura 2000, nie zaburzy integralności poszczególnych obszarów Natura 2000, ani sieci Natura 2000 jako całości. Inwestycja nie utrudni ani nie wpłynie na realizację celów działań ochronnych oraz tymczasowych celów ochrony. Dlatego też nie jest konieczne przeprowadzenie oceny w trybie art. 6.3 Dyrektywy Rady 92/43/EWG.

Przedmiotowy teren planowanego przedsięwzięcia znajduje się poza obszarami podlegającym ochronie na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U z 2026 r., poz. 13). Najbliżej położone (do 10 km) obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ww. ustawy, to:

- Rezerwat przyrody Dolina Strzyży - ok. 4,15 km,
- Rezerwat przyrody Wąwóz Huzarów - ok. 5,25 km,
- Rezerwat przyrody Źródlika w Dolinie Ewy - ok. 5,25 km,
- Rezerwat przyrody Bursztynowa Góra - ok. 9,0 km,
- Rezerwat przyrody Zajęcze Wzgórze - ok. 9,15 km,
- Trójmiejski Park Krajobrazowy - ok. 3,2 km,
- Otomiński Obszar Chronionego Krajobrazu - ok. 3,05 km,
- Obszar Chronionego Krajobrazu Doliny Raduni - ok. 3,95 km,
- Przywidzki Obszar Chronionego Krajobrazu - ok. 8,25 km,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Dolina Potoków Strzyża i Jasień - ok. 4,16 km.

Przedsięwzięcie znajduje się poza obszarami korytarzy ekologicznych. Najbliższy jest korytarz ekologiczny Lasy Powiśla KPn-16A, zlokalizowany ok. 10,0 km na południe. W związku z powyższym przewiduje się, że ciąg korytarzy migracyjnych zostanie zachowany, a planowana inwestycja nie wpłynie na ciągłość i drożność ww. korytarza ekologicznego.

W ocenie RDOŚ realizacja inwestycji w sposób przedstawiony w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia nie narusza przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Jednocześnie RDOŚ podkreślił, że na ewentualne zniszczenie siedlisk gatunków, okazów gatunków, gniazd gatunków ich płoszenie lub przenoszenie gatunków znajdujących się pod ochroną należy uzyskać zezwolenie w trybie art. 56 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.). Ponadto RDOŚ zwraca uwagę, zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 11 sierpnia 2021 r. o gatunkach obcych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1589 z późn. zm.) obecność inwazyjnych gatunków obcych, dalej IGO, podlega zgłoszeniu wójtowi, burmistrzowi albo



prezydentowi miasta, właściwemu ze względu na miejsce stwierdzenia obecności tego IGO w środowisku.

Z uwagi na powyższe, RDOŚ w Gdańsku w wydanym postanowieniu, po dokonaniu analizy powyższych uwarunkowań, w tym miejsca usytuowania przedsięwzięcia, a także jego możliwego oddziaływania na środowisko wyraził opinię, że nie będzie konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko. Stwierdzając brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia ww. organ uwzględnił skalę przedsięwzięcia, wielkość zajmowanego terenu oraz ich wzajemnych proporcji, a także rodzaj i skalę możliwego oddziaływania tej inwestycji.

- Zgodnie z „Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300), planowane przedsięwzięcie znajduje się w regionie wodnym Dolnej Wisły, na obszarze:
  - zlewni jednolitej części wód powierzchniowych rzecznych o kodzie PLRW200010486849 i nazwie Strzelenka. Stanowi ona naturalną część wód o złym stanie ogólnym. Na podstawie oceny stanu GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej (wg klasyfikacji obowiązującej od 1 stycznia 2022 r.) przedmiotową JCWP charakteryzuje słaby stan ekologiczny, brak danych o stanie chemicznym. Zlewnia jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - zagrożona. Cel środowiskowy dla JCWP to: umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [MMI]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości), zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D; dobry stan chemiczny. Dla JCWP zostało ustanowione odstępstwo z art. 4 ust. 5 Ramowej Dyrektywy Wodnej.
  - jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW200013. JCWPd charakteryzuje się dobrym stanem (stan ilościowy dobry, stan chemiczny dobry). JCWPd jest monitorowana. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego - niezagrożona. Cele środowiskowe dla JCWPd to utrzymanie dobrego stanu ilościowego i dobrego stanu chemicznego.

W JCWP znajdują się również obszary chronione przeznaczone do ochrony siedlisk lub gatunków, o których mowa w przepisach ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13 z późn. zm.), dla których utrzymanie lub poprawa stanu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie (cele środowiskowe zostały określone w akcie będącym podstawą prawną obszaru). Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się na terenie obszarów chronionych.

Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza obszarami objętymi strefą ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wód oraz obszarami ochronnymi zbiorników wód śródlądowych. Na podstawie danych z map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego ([www.isok.gov.pl](http://www.isok.gov.pl)) opracowanych w ramach



Projekt Planu Zarządzania Ryzykiem Powodziowym wynika, że planowana inwestycja nie znajduje się na obszarze szczególnego zagrożenia powodziowego w rozumieniu art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.). Teren inwestycji znajduje się na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 – Subniecka Gdańska.

Jak wynika z opinii Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gdańsku, po przeanalizowaniu załączonej do wniosku Karty informacyjnej przedsięwzięcia, uwzględniając charakter, skalę i lokalizację przedsięwzięcia oraz planowane rozwiązania techniczne chroniące środowisko, zarówno na etapie realizacji, jak i eksploatacji, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na stan jednolitych części wód oraz na realizację celów środowiskowych, określonych dla nich w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły”, przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 300).

- Przedsięwzięcie zlokalizowane jest w oddaleniu od obszarów wodno-błotnych, górskich, leśnych, wybrzeży, ujść rzek i przylegających do jezior oraz od uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej. Ocenia się, że z uwagi na charakter inwestycji i w związku z jej znacznym oddaleniem od ww. obszarów realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie będzie na nie oddziaływać.
- W granicach planowanego przedsięwzięcia oraz w zasięgu oddziaływania nie występują obiekty wymienione w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz Gminnej Ewidencji Zabytków. Najbliżej położony obiekt zabytkowy, ujęty w rejestrze zabytków województwa pomorskiego pod nr 1137, to zespół dworsko-parkowy z folwarkiem, oddalony o około 2,7 km w kierunku południowym.
- Z załączonej karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że zaproponowane rozwiązania, przy uwzględnieniu rodzaju i skali przedsięwzięcia sprawią, że zasięg jego oddziaływania zostanie ograniczony do objętych wnioskiem działek, nie powodując przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie czystości powietrza oraz norm akustycznych na terenie chronionym zabudowy przeznaczonej na pobyt stały ludzi.
- Z analizy karty informacyjnej przedsięwzięcia wynika, że rodzaj planowanego przedsięwzięcia, jego skala oraz planowana lokalizacja, przy zastosowaniu warunków i ograniczeń nałożonych przez tut. organ, nie przyczyni się do powstania istotnego, czy też znaczącego oddziaływania na środowisko oraz zdrowie i życie ludzi, w tym nie przewiduje się możliwości wywoływania uciążliwości powodowanych przez: hałas, zanieczyszczenia powietrza i gleby.
- W celu zminimalizowania możliwego negatywnego oddziaływania prac budowlanych na warunki gruntowo-wodne panujące na przedmiotowym terenie



nałożono na Inwestora warunki dotyczące sposobu prowadzenia prac ziemnych oraz budowlanych konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia.

- W zakresie oddziaływań na krajobraz inwestycja wiąże się z powstaniem nowej zabudowy w rejonie przemysłowym miasta, w który wpasowuje się poprzez skalę oraz charakter architektoniczny. Projektowana hala stanowić będzie kontynuację występującej w bliskim otoczeniu zabudowy jako kolejny wielkoobszarowy obiekt kubaturowy. W związku z powyższym nie zachodzą przesłanki wskazujące na negatywne oddziaływania inwestycji na walory krajobrazowe i nie ma konieczności stosowania szczególnych rozwiązań ograniczających oddziaływanie w tym zakresie.
- Eksploatacja przedmiotowej inwestycji nie będzie przyczyniała się do zmian lub nasilania zmian klimatu, które mogłyby powodować: ulewne deszcze i gwałtowne powodzie, długie okresy bezdeszczowe (susze hydrologiczne), upały (susze atmosferyczne), wyższe temperatury zimą, późne przymrozki, porywiste wiatry itp. Ze względu na funkcję przedsięwzięcia, lokalizację oraz jego niewielką skalę, nie przewiduje się wystąpienia negatywnego oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na klimat i jego zmiany. Nie przewiduje się również, aby konieczna była adaptacja przedsięwzięcia do zmian klimatu, ze względu na minimalny wpływ klimatu i jego zmian na przedsięwzięcie.
- W związku z rodzajem i lokalizacją przedsięwzięcia, oddaloną o bezpieczną odległość od granic Państwa, wykluczona jest możliwość oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na obszary położone poza granicami Polski zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji. Nie zachodzą, więc przesłanki do przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym.
- Z uwagi na specyfikę inwestycji nie przewiduje się, aby jej realizacja czy eksploatacja przyczyniły się do wystąpienia znaczących awarii mogących oddziaływać na zdrowie ludzi bądź środowisko.
- Planowane przedsięwzięcie, będące przedmiotem wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, realizowane będzie na terenie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Kokoszek Przemysłowych w rejonie ulicy Przyrodników w mieście Gdańsku, zatwierdzonego uchwałą nr XXVIII/904/04 Rady Miasta Gdańska z dnia 30 września 2004 r. Inwestycja zlokalizowana jest na obszarze oznaczonym symbolem 025-41. Lokalizacja przedsięwzięcia jest zgodna z ustaleniami ww. mpzp. Zgodnie z art. 80 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. 2026 r. poz. 670), organ wydaje decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach po stwierdzeniu zgodności lokalizacji



przedsięwzięcia z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na etapie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy dokonać analizy zgodności lokalizacji inwestycji z ustaleniami mpzp, szczegółowa analiza poszczególnych elementów inwestycji z zapisami mpzp dokonywana jest na etapie pozwolenia na budowę na podstawie projektu budowlanego inwestycji.

Po przeanalizowaniu szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz po zapoznaniu się ze stanowiskami Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku i Dyrektora Zarządu Zlewni w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Zdaniem tut. organu przy zastosowaniu rozwiązań chroniących środowisko opisanych w karcie informacyjnej przedsięwzięcia, wariant przyjęty do realizacji nie będzie źródłem istotnego, niekorzystnego oddziaływania na środowisko, a przedsięwzięcie będzie spełniało wymagania w zakresie ochrony środowiska.

W dniu 24 września 2019 r. weszła w życie ustawa z dnia 19 lipca 2019 r. o zmianie ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2019.1712). Na podstawie wprowadzonych ww. zmian, w przypadku stwierdzenia braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, organ prowadzący postępowanie administracyjne nie wydaje postanowienia.

Zgodnie z art. 84 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w przypadku, gdy nie została przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach organ stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Informacje o złożonym wniosku zostały zamieszczone w publicznie dostępnym wykazie danych, prowadzonym w ramach Portalu EkoGdańsk (PEG), pod numerem 651/2026. Informacje o wydanej decyzji zostaną ujęte w przedmiotowym wykazie po jej wydaniu.

Zgodnie z art. 10 kpa tut. organ obwieszczeniem z dnia 23 kwietnia 2026 r. powiadomił Strony postępowania o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia, co do zebranych dowodów i materiałów (obwieszczenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń i BIP urzędu oraz w pobliżu miejsca realizacji przedsięwzięcia). Uwagi nie wpłynęły.

Tut. organ po przeanalizowaniu dokumentacji sprawy uznał, że przy zastosowaniu środków technicznych opisanych w karcie informacyjnej



przedsięwzięcia oraz prowadzeniu robót budowlanych w sposób zaproponowany przez Inwestora, oddziaływanie przedsięwzięcia na etapie jego realizacji oraz eksploatacji zostanie zminimalizowane i nie będzie uciążliwe dla otoczenia inwestycji.

Mając powyższe na uwadze, po przeprowadzeniu postępowania, orzeczono jak w sentencji.

### **POUCZENIA**

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku (Gdańsk, ul. Podwale Przedmiejskie 30) za pośrednictwem Prezydenta Miasta Gdańska (adres korespondencyjny: Urząd Miejski w Gdańsku - Wydział Ekologii i Energetyki ul. Nowe Ogrody 8/12 80-803 Gdańsk, adres do e-Doręczeń: AE:PL-69589-14466-DIDGS-28 w terminie 14 dni od daty jej otrzymania, zgodnie z art. 127 i 129 kpa.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Za wydanie niniejszej decyzji dokonano opłaty skarbowej w wysokości 205 zł, na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 3, art. 8 ust. 1 Ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej oraz na podstawie części 1.1.45 załącznika do ww. ustawy

#### Załączniki:

Nr 1 – Charakterystyka przedsięwzięcia

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA  
z up.

Anna Trzuskolas  
DYREKTOR WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI  
/-/ dokument podpisany elektronicznie



## Prezydent Miasta Gdańska

### Otrzymują:

1. Panattoni Europe Sp. z o.o. przez Pełnomocnika  
ul. Plac Europejski 1. 00-844 Warszawa
2. Strony przez obwieszczenie
3. aa

### Do wiadomości:

1. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Gdańsku
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie  
Zarząd Zlewni w Gdańsku
3. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gdańsku

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	6523584.16755647.21652972
Nazwa dokumentu	II.119D.2025.AM Decyzja OOŚ.pdf
Tytuł dokumentu	II.119D.2025.AM Decyzja OOŚ
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.119.2025
Data dokumentu	27.05.2026 13:41:39
Skrót dokumentu	0436F2C5F1E4ED2FC72368B8915D9C6DA66 B97BC
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	27.05.2026
Sygnatariusz	Anna Trzuskolas
Stanowisko	Dyrektor Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.134.5.5.
Data wydruku:	27.05.2026 16:43:53
Autor wydruku:	Marciniak Agnieszka