



ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.119D.2025.AM

(zgodnie z wymogiem, art. 84 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 środowisko – t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670)

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.:



Prezydent Miasta Gdańska

- 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 ³]	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



Prezydent Miasta Gdańska

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 żelbetowych, 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.



Prezydent Miasta Gdańska

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 m³ każdy, jeden zbiornik o pojemności do 107,2 m³ lub trzy zbiorniki o pojemności do 32 m³. 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 samoczyszcząca, 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.



Prezydent Miasta Gdańska

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



Prezydent Miasta Gdańska

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.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Anna Trzuskolas

DYREKTOR WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

/-/ dokument podpisany elektronicznie

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	6523584.16755646.21652928
Nazwa dokumentu	II.119D.2025.AM charakterystyka.pdf
Tytuł dokumentu	II.119D.2025.AM charakterystyka
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.119.2025
Data dokumentu	27.05.2026 13:39:00
Skrót dokumentu	95F674342406BF2FD368D7D329599DA1193C7F6F
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 16:43:28
Autor wydruku:	Marciniak Agnieszka