



ZAŁĄCZNIK NR 1

do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.95D.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 siedmiu hal magazynowych z przyległą funkcją biurową w ramach istniejącego zakładu firmy „ETOS” S.A.

Istniejąca na działce nr 498/28 hala magazynowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą pozostanie bez zmian. Głównym przeznaczeniem projektowanych hal będzie magazynowanie różnorodnych produktów i surowców. Aktualnie Inwestor dysponuje kilkoma obiektami o funkcji magazynowej zlokalizowanych na terenie Gdańska. Planowana inwestycja ma na celu ich integrację w jednym miejscu, co pozwoli na optymalizację i usprawnienie procesów magazynowania, kompletacji oraz spedycji, a także na ograniczenie przejazdów pojazdów obsługujących te obiekty.

Planowane zagospodarowanie terenu działki nr 498/29 obejmuje budowę:

- siedmiu hal magazynowych, każda o powierzchni ok. 985 m² i wysokości do ok. 12 m wraz z przyległą częścią biurowo-socjalną o powierzchni ok. 100 m² i wysokości ok. 8 m;
- utwardzeń z płyt meba w bezpośrednim sąsiedztwie hal;
- wewnętrznego układu drogowego wraz z miejscami postojowymi przy każdej z hal oraz placu manewrowego i miejsc postojowych dla pojazdów osobowych pracowników w kierunku wschodnim od budynków hal;
- sieci i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ziemnej elektroenergetycznej niskiego napięcia 0,4 kV, pomp ciepła i klimatyzacji części biurowej zasilanej z instalacji fotowoltaicznej na dachu hali;
- szczelnego ogrodu deszczowego.

Zaprojektowano siedem identycznych zespołów budynków, składających się z hali magazynowej oraz przylegającej do niej części biurowej. Hala magazynowa ma formę jednoprzestrzennego, jednokondygnacyjnego obiektu na rzucie prostokąta, przykrytego dachem dwuspadowym. Część biurowa, dwukondygnacyjna, zaprojektowana została na rzucie kwadratu o wymiarach 10 × 10 m i przykryta dachem płaskim; przylega ona ścianą południową do ściany szczytowej hali. Poszczególne zespoły budynków rozmieszczono w odległości około 10 m, mierzonej pomiędzy ścianami hal.

Części biurowe, towarzyszące każdej z hal, pełnić będą funkcje biurowe oraz socjalne, również dla pracowników zatrudnionych w hali magazynowej. W obrębie części biurowej zaprojektowano klatkę schodową prowadzącą na piętro. Na parterze przewidziano węzeł socjalny dla pracowników hali, pomieszczenie gospodarcze zlokalizowane pod schodami, toaletę przystosowaną dla osób z niepełnosprawnościami, pomieszczenie techniczne z dostępem z zewnątrz oraz pomieszczenie biurowe. Na piętrze zaprojektowano pomieszczenie biurowe oraz zaplecze sanitarne.



Prezydent Miasta Gdańska

Budowę hal planuje się rozpocząć od zachodniej części działki. Obiekty będą realizowane w konstrukcji stalowej, żelbetowej lub mieszanej (żelbetowo-stalowej). Ściany oraz dachy przewidziano z płyt warstwowych. W kalenicy każdej hali zaprojektowano świetlik pasmowy zapewniający doświetlenie wnętrza. Hale zostaną posadowione na fundamentach betonowych. Rzędne posadzki będą mieścić się w przedziale od 141,5 do 143,5 m n.p.m.

Wszystkie obiekty pełnić będą funkcję magazynową. Trzy z siedmiu hal przewiduje się wyposażyć w suwnice. W ścianie północnej każdej hali zaprojektowano ciepły dok oraz bramę z drzwiami. W elewacji południowej również przewidziano bramę, natomiast na elewacji wschodniej zaprojektowano wyjście ewakuacyjne. Przy każdej hali planuje się wykonanie kilku miejsc postojowych dla pojazdów pracowników.

Główna droga manewrowa, wraz z dojazdami do poszczególnych zespołów budynków, przebiega równolegle do północnej granicy działki. Wzdłuż granic zachodniej i południowej działki nr 498/29 zaprojektowano drogę techniczną przeznaczoną dla służb ratowniczych, umożliwiającą objazd całego terenu. Droga ta nie jest przewidziana do regularnego ruchu pojazdów ciężkich.

Dojazd do nowego zespołu hal magazynowych będzie realizowany z istniejącego układu komunikacyjnego, tj. od ul. Bysewskiej. Wjazd na działkę nr 498/29 oraz wyjazd z niej odbywać się będzie poprzez istniejący główny wjazd na teren zakładu, zlokalizowany na działce nr 498/28. Projektowany na działce nr 498/29 wjazd będzie pełnił wyłącznie funkcję wjazdu zapasowego, przeznaczonego do wykorzystania w sytuacjach nieprzewidzianych lub awaryjnych.

Zgodnie z założeniami projektowymi przewiduje się zapewnienie dostaw mediów oraz odbiór ścieków w następujący sposób:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci;
- zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej;
- zaopatrzenie w ciepło – z wykorzystaniem pomp ciepła (ogrzewanie podłogowe);
- klimatyzacja części biurowej – zasilana z instalacji fotowoltaicznej zlokalizowanej na dachu hali;
- odprowadzenie wód opadowych – zagospodarowanie na terenie własnym;
- odprowadzenie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej.

Hale oraz części biurowo-socjalne będą ogrzewane za pomocą instalacji ogrzewania podłogowego zasilanego pompami ciepła (powietrze–powietrze). W części biurowej przewiduje się instalację urządzeń klimatyzacyjnych. Zarówno pompy ciepła, jak i instalacja klimatyzacji będą zasilane energią elektryczną pochodzącą z instalacji fotowoltaicznej zaprojektowanej na dachach hal.

W obrębie terenu planowanego przedsięwzięcia przewiduje się wykonanie terenów biologicznie czynnych w postaci:

- trawników o łącznej powierzchni ok. 4302 m²,
- ogrodu deszczowego o powierzchni ok. 1030 m², pełniącego funkcję retencyjno-ewaporacyjną, w którym zaplanowano również nasadzenia roślin hydrofitowych.

Wody opadowe będą odprowadzane siecią projektowanej kanalizacji deszczowej do szczelnego ogrodu deszczowego. Wody spływające z układu drogowego, placów oraz



Prezydent Miasta Gdańska

miejsc parkingowych będą przed odprowadzeniem do ogrodu deszczowego podczyszczane w studzienkach osadnikowych z poduszką sorbentową lub w osadniku z separatorem. Projektowane rozwiązania zostaną dostosowane do warunków technicznych wydanych przez Gdańskie Wody Sp. z o.o.

W ramach realizacji inwestycji planuje się:

- przeprowadzenie niezbędnych robót rozbiórkowych, w tym usunięcie kontenerów zlokalizowanych w północno-wschodniej części działki oraz rozbiórkę istniejących nawierzchni z ażurowych płyt betonowych typu jumbo o powierzchni ok. 750 m² (parking) i ok. 250 m² (dojazd do kontenerów),
- wykonanie niezbędnych robót ziemnych oraz przygotowanie podłoża pod fundamenty,
- budowę siedmiu hal magazynowych,
- budowę sieci kanalizacji deszczowej wraz z ogrodem deszczowym,
- budowę sieci kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, elektroenergetycznej i teletechnicznej,
- w razie potrzeby – przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej na działce nr 498/28, w rejonie połączenia zagospodarowania istniejącego z projektowanym,
- instalację pomp ciepła (na potrzeby ogrzewania hal i pomieszczeń biurowych), systemów klimatyzacji dla części biurowej oraz instalacji fotowoltaicznej na dachach hal (zasilającej pompy ciepła i klimatyzację),
- wykonanie wewnętrznego układu drogowego na działce nr 498/29 wraz z jego połączeniem z istniejącym układem komunikacyjnym na działce nr 498/28 oraz budowę miejsc parkingowych dla pracowników,
- wykonanie utwardzeń z ażurowych płyt typu meba (wokół hal) oraz terenów biologicznie czynnych w formie trawników, zlokalizowanych wzdłuż ogrodzenia działki.

Zaplecze budowy dla przedsięwzięcia zostanie zlokalizowane na terenie należącym do Inwestora. Realizacja całego przedsięwzięcia potrwa ok. 1 roku.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

Dagmara Nagórka-Kmiecik

ZASTĘPCA DYREKTORA WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI

KIEROWNIK REFERATU POLITYKI EKOLOGICZNEJ

/-/ dokument podpisany elektronicznie

Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	6405810.17160794.22084602
Nazwa dokumentu	II.95D.2025.AM charakterystyka.pdf
Tytuł dokumentu	II.95D.2025.AM charakterystyka
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.95.2025
Data dokumentu	15.07.2026 13:56:12
Skrót dokumentu	C9B452E77901105DB62A23CCF2D79EB5C7C D20FF
Wersja dokumentu	1.2
Data podpisu	15.07.2026
Sygnatariusz	Dagmara Maria Nagórka-Kmiecik
Stanowisko	Zastępca Dyrektora Wydziału - Kierownik Referatu
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.134.32.32.
Data wydruku:	15.07.2026 14:16:51
Autor wydruku:	Marciniak Agnieszka