

ZAŁĄCZNIK NR 1
do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr WEiE-I.6220.II.28D.2024.MJ-HŚ

Zgodnie z wymogiem art. 82 ust. 3 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 - Dz. U. z 2026 r. poz. 670

CHARAKTERYSTYKA PRZEDSIĘWZIĘCIA

**„Budowa zespołu hal produkcyjno-magazynowych z zapleczem socjalno-biurowym i infrastrukturą towarzyszącą”,
na terenie działek nr: 3/21, 3/16, 23/9, 5/18 obręb 0253, m. Gdańsk**

Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na terenie działek nr 3/21, 3/16, 23/9, 5/18, obręb 0253, Gmina Miejska Gdańsk, powiat Gdańsk, województwo pomorskie. Działki inwestycyjne stanowią użytki gruntowe: nieużytki (n), pastwiska trwałe (PsVI), łąki trwałe (ŁV) i grunty orne (RIVb). Powierzchnia terenu inwestycji wynosi ok. 4,93 ha. Teren planowanej inwestycji znajduje się w dzielnicy Stogi położonej na obszarze Wyspy Portowej, graniczącej z Morzem Bałtyckim od strony północnej, od południa i zachodu z Martwą Wisłą, a od wschodu zaś z Wisłą Śmiłą.

Obecnie teren planowanej inwestycji jest niezagospodarowany. Stanowi część terenów Pomorskiego Centrum Inwestycyjnego w Gdańsku (PCI). Rejon inwestycji stanowi obszar zróżnicowany: z infrastrukturą portową, magazynami oraz innymi zabudowaniami przemysłowymi związanymi z działalnością Portu Gdańsk, a także tereny ruderalne i nieużytki. Najbliższe sąsiedztwo planowanej inwestycji stanowią: od strony północnej – aktualnie tereny niezagospodarowane i drogi, przeznaczone pod zabudowę przemysłową pomorskiego centrum logistycznego, terminali oraz portów morskich; od strony wschodniej – ul. Prof. Witolda Andruszkiewicza i zabudowa przemysłowa pomorskiego centrum logistycznego oraz lasy (przeznaczone pod tereny przemysłowo magazynowe); od strony południowej – tereny niezagospodarowane przeznaczone pod zabudowę przemysłową i zbiornik retencyjny; od strony zachodniej – droga DK89 i linia kolejowa nr 226.

W ramach planowanego przedsięwzięcia zakłada się realizację:

- hal produkcyjno – magazynowych z zapleczem socjalno-biurowym i infrastrukturą towarzyszącą powierzchni zabudowy do 1,75 ha;
- terenów utwardzonych o powierzchni do 1,99 ha, w skład których wchodzi drogi wewnętrzne, chodniki, parkingi, place manewrowe, doki, zbiornik retencyjny;
- zagospodarowanie terenów zieleni o powierzchni min. 1,19 ha;
- zbiornika wody ppoż. i pompowni;
- wartowni;
- agregatów prądotwórczych;
- infrastruktury towarzyszącej w postaci kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, wodociągu, gazociągu, instalacji elektrycznych i teletechnicznych, wiat magazynowych/ rowerowych.



Długość dróg wewnętrznych na terenie planowanej inwestycji to ok. 0,54 km. Powierzchnia parkingów wraz z infrastrukturą na terenie planowanej inwestycji to ok. 0,82 ha. W ramach przedmiotowej inwestycji przewiduje się realizację do 208 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Inwestor zakłada ogrzewanie obiektu za pomocą gazu ziemnego z sieci miejskiej oraz możliwość zainstalowania instalacji OZE w postaci instalacji fotowoltaicznej, zlokalizowanej na dachu hali oraz pomp ciepła (typu powietrze-powietrze zasilanych energią elektryczną). Zastosowanie instalacji OZE uwarunkowane będzie aktualnymi aktami prawa miejscowego, a także zapotrzebowaniem docelowych najemców hali oraz warunkami ekonomicznymi.

Wjazd i wyjazd z terenu inwestycji realizowany będzie wjazdem po zachodniej stronie terenu inwestycji z ul. Kapitana Józefa Dambka.

Budowa gazociągu lub rozbudowa sieci gazowej będzie realizowana w granicy terenu inwestycji. Zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej nr WG00/0000090935/0001/2024/00000 z dnia 13.08.2024 r. przyłączy do sieci gazowej będzie zlokalizowane na terenie inwestycji, tj. kurek główny za stacją gazową na terenie posesji. Ponadto, w przypadku wystąpienia kolizji istniejących sieci z planowaną inwestycją dopuszcza się wykonanie przekładek, przebudowę lub likwidację zgodnie z ustaleniami gestora danej sieci.

Wody opadowe i roztopowe na etapie eksploatacji inwestycji odprowadzane będą do rowu melioracyjnego „Kanał K” znajdującego się wzdłuż ul. Kapitana Józefa Dambka, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez Gdańską Agencję Rozwoju Gospodarczego znak ZRI/22/2024/KG z dnia 10 lipca 2024 r. Nadwyżka wód opadowych będzie retencjonowana w zbiornikach rurowych znajdujących się pod drogami, a następnie odprowadzana do rowu. Zbiorniki rurowe układane będą w wykopach na podsypce piaskowej o grubości minimum 20 cm z odpowiednim spadkiem. Po wykonaniu szczelności przewodów, obsypka piankowa wykonana będzie do wysokości 30 cm ponad wierzch rur, a następnie naniesiona zostanie warstwa gruntu spoistego. Na trasie rurociągów zostaną dobrane studnie rewizyjne betonowe prefabrykowane. Zbiorniki podziemne rurowe wykonane zostaną wzdłuż dróg wewnętrznych, w formie kanalizacji deszczowej wewnątrzzakładowej o większych średnicach rur. W przypadku, gdy objętość zbiorników rurowych będzie niewystarczająca, zaprojektowany zostanie szczelny podziemny zbiornik retencyjny (o nominalnej objętości 2960 m³) lub otwarty zbiornik retencyjny (o nominalnej objętości 1480 m³). Na wylocie projektowanego zbiornika zlokalizowany zostanie regulator odpływu. W sytuacji, gdy regulator wyposażony zostanie w przelew awaryjny, nie zostanie on umiejscowiony niżej niż 10 cm p.p.t. Przed oprowadzeniem wód do odbiornika zostaną one dodatkowo podczyszczane w osadnikach piasku i separatorach substancji ropopochodnych.

W ramach planowanych prac budowlanych przewiduje się:

- przygotowanie terenu pod inwestycję – usunięcie istniejącej szaty roślinnej, zdjęcie warstwy próchniczej gleby, podwyższenie terenu (na wysokość ok. 1-1,5 m), splantowanie,
- organizację placu budowy na podłożu utwardzonym,



- budowę: hal produkcyjno-magazynowych, w tym pomieszczeń socjalno-biurowych, budynku wartowni, dróg wewnętrznych, parkingów i placów manewrowych,
- przebudowę istniejącej i/lub położenie nowej infrastruktury technicznej, przyłączy do sieci zewnętrznych (wodno-kanalizacyjnej i gazowej itp.), w razie konieczności wykonanie przekładek sieci zgodnie z ustaleniami gestora sieci,
- budowę pompowni i zbiornika ppoż.,
- usytuowanie agregatów prądotwórczych, wyposażonych we własny zbiornik paliwa zintegrowanego z silnikiem o pojemności ok. 1,0 m³. Olej napędowy wykorzystywany w pompach diesla magazynowany będzie w pompowni wody ppoż. w zbiornikach dostarczonych wraz z pompami o pojemności 1,44 m³ każdy,
- budowę zbiornika retencyjnego – zaprojektowano retencje w zbiornikach rurowych znajdujących się pod drogami. W przypadku, kiedy objętość zbiorników rurowych będzie niewystarczająca, zaprojektowany zostanie szczelny podziemny zbiornik retencyjny lub otwarty szczelny zbiornik,
- wykonanie przejazdu przez rów melioracyjny na terenie inwestycji z uwzględnieniem stałej drożności rowu. Przepust na etapie eksploatacji w miarę potrzeb będzie oczyszczany,
- uporządkowanie terenu.

W związku z realizacją planowanego przedsięwzięcia przewiduje się zatrudnienie ok. 1230 osób. Praca prowadzona będzie 24 godz. na dobę, siedem dni w tygodniu w systemie 3 zmianowym. Działalność jaka będzie prowadzona w projektowanych halach będzie zależna od przyszłych najemców obiektu. W projektowanych obiektach odbywać się będzie tzw. nieuciążliwa produkcja lekka tj. działalność, która nie będzie należeć do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W przypadku, gdy zaplanowane zostaną procesy produkcyjne klasyfikujące zakład do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, dany najemca uzyska nową decyzję środowiskową. Przykładowa produkcja, która może się odbywać na terenie inwestycji to, m.in.:

- działalność związana z hurtową sprzedażą artykułów przemysłowych i opakowanych produktów spożywczych, kompletacja, przeładunek, obsługa logistyczna, cross-docking, usługi dodatkowe (VAS – np. etykietowanie, zgrzewanie przy użyciu maszyny zgrzewającej, budowa displayów, przepakowywanie),
- działalność związana ze świadczeniem usług w zakresie magazynowania, spedycji i dystrybucji towarów. Towar składowany będzie na europaletach w opakowaniach zbiorczych, na ogół zabezpieczonych folią. W magazynie nie zakłada się rozpakowywania artykułów, natomiast mogą odbywać się rozdziały ilościowe w oryginalnych opakowaniach. Część hali może być również przeznaczona jako chłodnie/mroźnie pod składowanie hurtowych ilości artykułów spożywczych np. warzyw, nabiału, mięsa, lub farmaceutyków,
- nieuciążliwa produkcja lekka, czyli procesy i instalacje nie kwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, np.: produkcja opakowań i elementów kartonowych z użyciem klejów wodnych; montaż gotowych



komponentów w całe układy, np. składanie liczników samochodowych, podzespołów elektronicznych, zabawek itd.; produkcja światłowodów – do produkcji są wykorzystywane piece elektryczne podgrzewające komponenty do produkcji światłowodów. W trakcie produkcji nie zachodzi proces wytapiania, przetapiania szkła, natomiast jest ono jedynie kształtowane poprzez podgrzewanie/zgrzewanie (bez emisji do środowiska) do postaci cienkiej szklanej rurki, która stanowi część składową światłowodów. Przygotowane rurki nie są pokrywane powłoką ochronną z tworzywa sztucznego i w trakcie tego procesu nie są wykorzystywane rozpuszczalniki organiczne (nie ma potrzeby stosowania odciągów do środowiska); produkcja elementów metalowych, dekoracji itp. - obróbka materiałów metalowych, drewnianych, składanie podzespołów elektrycznych pod zamówienia konkretnych klientów, będą to elementy metalowe, tworzyw sztucznych wymagające szlifowania, cięcia – np. komponenty do produkcji samochodów, bram, konstrukcji metalowych itp.; produkcja drobnych narzędzi ogrodniczych itp. - obróbka materiałów metalowych i tworzyw sztucznych, obróbka drewna; mycie pojemników transportowych, pojemników wielokrotnego użytku np. w postaci składanych plastikowych skrzynek HDPE.

Planowane przedsięwzięcie może być realizowane etapowo. Zakłada się możliwość realizowania hali w mniejszych etapach, przy zapewnieniu niezbędnej infrastruktury technicznej koniecznej do oddania do użytkowania. Cała infrastruktura zewnętrzna i wewnętrzna umożliwia praktycznie dowolną konfigurację użytkowania, a nawet realizacji obiektu.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.

Anna Trzuskolas
DYREKTOR WYDZIAŁU EKOLOGII I ENERGETYKI
/-/ dokument podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym



Potwierdzam zgodność wydruku z dokumentem wydanym w postaci elektronicznej:

Identyfikator dokumentu	5168336.17286325.22258751
Nazwa dokumentu	Załącznik 1 do decyzji CTP Omega_II.28.2024.pdf
Tytuł dokumentu	Załącznik 1 do decyzji CTP Omega_II.28.2024
Sygnatura dokumentu	WEiE-I.6220.28.2024
Data dokumentu	29.07.2026 13:49:12
Skrót dokumentu	3A9EDFB5D1D1D56E3D5042F44E99E724C985F47F
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	29.07.2026
Sygnatariusz	Anna Truskolas
Stanowisko	Dyrektor Wydziału
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.136.31.31.
Data wydruku:	29.07.2026 14:21:01
Autor wydruku:	Śliwińska Hanna w zastępstwie za Jażdżewska Małgorzata